空き家管理ビジネスマニュアル

国土交通省・平成２５年度　空き家管理等基盤強化推進事業

－　空き家管理ビジネススキーム創設事業　－

平成２６年３月

一般社団法人全国不動産コンサルティング協会

目　　次

はじめに
　１　空き家管理の必要性　・・・　1
　２　本マニュアル作成の目的　・・・　1
　３　対象となる空き家管理　・・・　2
　４　本マニュアルに関する補足事項　・・・　3

第１章　空き家管理
　１　受託時の確認項目　・・・　5
　２　建物管理のチェックポイント　・・・　１０
　３　清掃　・・・　１３
　４　郵便、宅配便とメール便　・・・　１４
　５　仏壇　・・・　１５
　６　管理看板　・・・　１６
　７　植栽、落ち葉　・・・　１６
　８　敷地内のトラブルなど　・・・　１７
　９　分譲マンションなどの空き家　・・・　１７
　１０　台風・暴風雨などへの備え　・・・　１８
　１１　天災後の報告内容　・・・　１８
　１２　居住中の建物管理　・・・　１８
　１３　管理業者の損害賠償責任保険　・・・　１８
　１４　専門的な建物検査　・・・　１９
　１５　報告　・・・　１９

第２章　空き家管理基本契約書
　１　空き家管理事前調査に関する覚書　・・・　２０
　２　目的物件及び付帯設備状況告知書　・・・　２０
　３　空き家管理基本契約書　・・・　２０

第３章　管理サービスメニュー・料金
　１　事業者の主たる業務と形態　・・・　２１
　２　空き家管理の業務内容　・・・　２２
　３　定期報告　・・・　２２
　４　月額管理料金　・・・　２３

第４章　空き家管理とリスク
　１　空き家保有のリスク　・・・　２４
　２　空き家を保有するためのコスト　・・・　２７
　３　管理事業者のリスク　・・・　２７

第５章　空き家管理のトラブル事例　２９

第６章　空き家の利活用など
　１　空き家が発生するメカニズム　・・・　３０
　２　居住者がない要因の整理と対処策　・・・　３１

マニュアル付属資料
　Ａ　空き家管理事前調査に関する覚書
　Ｂ　目的物件及び付帯設備状況告知書
　Ｃ　空き家管理基本契約書
　Ｄ　提供事業者のサービスメニューと料金一覧
　Ｅ　トラブル事例ヒアリング結果一覧
　Ｆ　一括前払金による定期借家転貸方式

資料集

はじめに

１　空き家管理の必要性

全国の空き家は増加の一途をたどっており、総務省「住宅・土地統計調査」（2008 年版）によれば、全国の空き家は 757 万戸で空き家率は 13.1％と 20 年前の 1988 年比でほぼ 2 倍になっています。その内訳は、「賃貸用の住宅」54.5％、「売却用の住宅」4.6％、「二次的住宅（別荘等）」5.4％、「その他の住宅」が 35.4％となっています。

「その他の住宅」には、居住者が亡くなり相続人がそのまま放置しているものや、居住者が老人ホームなどに移って空き家となったものが含まれており、こうしたものの中には、空き家が管理されずに放置され、近隣に悪影響を与える「外部不経済」の問題を引き起こします。例えば、敷地内にゴミが不法投棄されたり、荒廃や老朽化により景観上の問題が生じたりします。また、犯罪者が出入りし地域の治安が悪化するケースや、放火されるケースもあるなど、社会的な問題になっています。

また、空き家を放置することは、所有者にとっても大きなリスクがあります。例えば、建物の一部が壊れて他人に損害を与えたときは、所有者に過失がなかったとしても、原則として被害者に対してその損害を賠償する責任を負わなければなりません（民法 717 条）。

このように、空き家を適正に管理することは、①外部不経済対策、②防犯・防火対策だけでなく、③所有者責任の観点からも必要です。

一方、財産としての空き家の価値の低下を防ぐ目的で空き家の管理が行われているケースも多く見受けられ、空き家の換気や通風、通水、雨漏り点検などがこれに当たります。しかし、近い将来に空き家の利用が見込まれる場合や建物の維持管理に相当な費用をかける場合を除いて、そもそも「空き家にすること」自体が財産的価値を下げることになり、この場合の空き家の管理は、その価値の低下を緩和する策にすぎません。

したがって、空き家の財産的価値の低下防止を目的とした空き家管理は、管理コストや管理期間、空き家の利活用などを総合的に勘案し、所有者の利益（経済的だけでなく精神的な利益を含みます。）になるような対策にすることが望ましいといえるでしょう。

２　本マニュアル作成の目的

この「空き家管理ビジネスマニュアル」は、空き家管理ビジネスを行う空き家管理事業者・事業従事者（不動産業者、賃貸管理業者などの資格や業登録等に関係ない方を含みます）向けに作成するもので、空き家管理ビジネスを実施するための注意点や空き家所有者への対処策などの知識についてまとめてい

ます。

空き家管理業務においては、そのリスクマネージメントの重要性を認識する必要があります。１戸あたりの管理業務報酬は低廉であるにもかかわらず、契約から建物管理・敷地管理、近隣対策、報告等に至るまで、その業務は多岐にわたり、業務上の注意ポイントも多くあります。したがって、空き家管理事業者・事業従事者がこのような空き家管理業務のリスクマネージメントについての知識を持つことは、空き家所有者に良質なサービスを提供することとなり、空き家管理ビジネスの健全な発展につながります。

また、本マニュアルは、空き家管理事業者・事業従事者が、空き家の所有者に知っておいてほしい空き家管理に関連する知識・情報を説明できるようにすることを目的として作成しています。所有者が、空き家を保有するコストやリスクについて正しい認識を持つことによって、空き家ビジネスが管理から除却や再生などの関連分野に広がり、空き家関連市場の活性化により多くの事業者の参入をうながす効果が期待できます。

３　対象となる空き家管理

本マニュアルの空き家管理においては、対象になる空き家管理を次のように分類します。

（１）空き家の用途

総務省「住宅・土地統計調査」（2008 年版）における空き家の分類を参考にして、賃貸・売却用の空き家や別荘など一時使用目的の空き家でない「その他の住宅」を対象にします。

（２）空き家の状態

空き家条例（空き家等の適正管理に関する条例）では、次に掲げる状態を「管理不全状態」と定義しています（各市町村の条例の規定により多少異なります。）。

- 空き家等の全部又は一部が倒壊するおそれがある状態
- 空き家等の一部が剥落又は飛散するおそれがある状態
- 不特定の者の侵入による犯罪又は火災を誘発するおそれがある状態
- その他空き家等が人の生命、身体若しくは財産又は空き家等の周囲の生活環境に害を及ぼすおそれがある状態

このように、空き家が管理不全状態にある場合は、所有者がその状態を解消した上で、本マニュアルの空き家管理業務を実施します。

なお、管理事業者が、このような管理不全状態を解消するための工事等を空き家所有者から請け負う

ことについて差し支えはありません。むしろ、請負、紹介を問わず、管理不全状態を解消するための手法を空き家所有者に提供できるよう関連業務として整備しておくことが望ましいといえるでしょう。

（3）空き家管理契約の相手方（依頼者）

「1　空き家管理の必要性」で述べたように、適正な空き家管理は、「外部不経済対策」「防犯・防火対策」などに効果があることから、空き家所有者よりも地域や行政からの要望が強い傾向にあります。

そのため、近隣住民や地域の自治会から空き家管理を依頼されるケースがありますが、この依頼者は、空き家の所有者や共有者の本人もしくは代理人である場合を除いて、原則として空き家の管理契約を締結する権限はなく、契約の相手方にはなれません。

また、空き家管理における特徴として、所有者が遠隔地に居住していたり、認知症により法律上の行為に制限があったりすることが多く見られます。

したがって、空き家管理業務を実施する場合は、依頼者と所有者等との関係について確認し、依頼者が、所有者や所有者の代理人など契約の相手方になる権限のある者である必要があります。

（3）空き家管理の内容

本マニュアルの空き家管理ビジネスは、放置されている空き家を適正な管理に導く場合の空き家管理にスポットをあてています。

したがって、居住している状態と遜色がないくらいに、手入れが行き届いたレベルの空き家管理（高級仕様の空き家管理）は想定していません。

（4）空き家の立地条件

本マニュアルでは、ビジネスとして成立させるため、一定規模の空き家管理を見込む必要性があることから、基本的に市街化区域内の空き家を想定し、中山間地や過疎地などの空き家は対象にしていません。また、豪雪地域、海岸沿いの塩害が想定される地域などにおける、地域性の高い環境等についての対処策も考慮していません。

（注）市街化区域とは、都市計画法で「すでに市街地を形成している区域および概ね 10 年以内に優先的、計画的に市街化を図るべき区域」として指定された区域です。

4　本マニュアルに関する補足事項

本マニュアルは、空き家管理の実態調査に加え、空き家管理に関係する専門家・専門資格士等の知見等を集約して作成しました。

空き家管理ビジネスは途に就いたばかりで、今後その内容や手法は変化していくと考えられます。特にビジネスにおいて重要なリスク管理の部分、即ち、管理事業者の損害賠償責任を担保する保険等の仕組みの充実は不可欠で、それにともなって、本マニュアルを良い意味で更新する必要性が高まることでしょう。

また、空き家管理はそのビジネスを単独で位置づけるのではなく、高齢者が居住中の「建物管理」から居住者がなくなった場合の「空き家管理」、「空き家管理」から「空き家の利活用」や「空き家の取り壊し」など、時間の経過にともなって変化するニーズとの関連性を充実させていく必要があります。

さらに、所有者と空き家の所在が離れているケースが多くみられることから、このような場合の空き家管理にあっては、主として都市部に居住する所有者と地方都市などに所在する空き家の管理事業者とのネットワークの構築が重要になります。そのためにも、空き家管理ビジネスにおける規則や管理内容などに関する認識を共有できる仕組みを持つ必要性があり、本マニュアルが空き家ビジネスの基本的なツールとして利用されることを期待します。

平成 26 年 3 月 10 日

国土交通省・平成 25 年度 空き家管理等基盤強化推進事業
空き家利活用ビジネススキーム創設事業実施団体
一般社団法人全国不動産コンサルティング協会
会　長　　林　　直　清

第１章　空き家管理

近年、全国の空き家は増加の一途をたどっていますが、空き家管理ビジネスへの参入業者が増加しているとは言いがたい状況です。その原因は、空き家の所有者が、空き家のある地域住民に比べ、空き家管理の必要性の認識がはるかに低いことや、所有者にとって、空き家のままにしておくことにメリットがある、また空き家管理にはコストがかかるなど、多くの理由が考えられますが、空き家管理ビジネスに関する体系的な整理がされていないこともその一つにあげることができます。

一般に、空き家管理というと、賃貸不動産管理の一部である建物管理と同様に考えられがちです。しかし、空き家の建物管理は、賃貸不動産の建物管理のそれとは異なる点も多く、空き家管理という独立したジャンルに位置付ける必要があります。

本章では、空き家管理を受託するところから、空き家・建物のチェックポイント、関連サービス、保険など、空き家管理固有のポイントを整理して解説します。

１　受託時の確認項目

（１）契約の依頼者

空き家管理業務において実施する業務は、通常、建物の状態の確認や清掃、補修、植栽の手入れなどが主になることから、基本的に民法の「保存行為（財産の現状を維持する行為）」にあたります。中には、修繕によって財産の価値を高めたり、空き家管理の周辺事業として建物を賃貸したりするケースがありますが、これらは「管理行為（性質を変えない範囲内においての利用又は改良）」になります。また、空き家の解体・除却や売却などは「処分行為（権利の移動、現状または性質の変更）」にあたります。

空き家管理においては、依頼者が必ずしも所有者でないケースや、遠隔地から依頼を受けるケースがあるため、依頼者が受託する管理業務の内容について、契約の相手方となる権限のある者であることを確認する必要があります。

依頼者と空き家管理等の内容に関する権限の有無については、次表を用いて確認することができます。

図表　空き家管理等の内容に関する権限の有無

	空き家管理契約の相手方〈依頼者〉		空き家管理業務	空き家管理関連業務	
			保存行為	性質を変えない範囲内においての利用又は改良	処分行為
a	所有者		○	○	○
b	共有者の一人または共同相続人の一人	持ち分（相続分）価格の過半数	○	○	×（全員一致のときのみ○）
c		持ち分（相続分）価格の過半数でない	○	×	×
d	a の代理人または後見人		○	○	○
e	b の代理人または後見人		○	○	×
f	c の代理人または後見人		○	×	×
g	a～c が認知症（後見人なし）		×	×	×
h	a～c の配偶者、又はその他親族（代理人や後見人でない）		×	×	×
i	行政庁（代執行による場合）		○	○	○

① 所有者

契約の依頼者は、原則として対象となる空き家の所有者でなければなりません。所有者は、法務局の不動産登記情報で確認できます。なお、登記上の所有者と真の所有者が異なる場合、その理由を確認し、証明になる書類など（「エビデンス」といいます。）を残しておきます。

② 共有者の一人

保存行為は共有者の一人が単独でできることから、保存行為に限定した空き家管理は、持ち分の価格にかかわらず、共有者の一人が依頼者として契約できます。しかし、業務内容が管理行為に及ぶ場合、持ち分の過半数の賛成が必要になります。なお、処分行為を行うためには、共有者全員の合意が必要です。

③ 共同相続人の一人

持ち分の価格が過半数でない共同相続人は、②の共有者と同様に保存行為を単独でできることから、保存行為に限定した空き家管理は、相続分の価格にかかわらず、共同相続人が依頼者として契約できます。しかし、業務内容が管理行為に及ぶ場合、相続分の過半数の賛成が必要になります。また、処分行為については、②と同じように、共同相続人全員の合意が必要です。

④ 代理人

所有者の代理人は、所有者を代理して管理契約の依頼者になることができます。なお、代理権限の定めがない場合であっても、代理する空き家管理が保存行為や管理行為であれば法律上の問題はありません。また、②の共有者や③の法定相続人の代理人は、本人の権限の範囲内で、空き家管理の契約の相手方になることができます。

⑤後見人

所有者の後見人は、所有者と同様に管理契約の依頼者になることができます。ただし、居住用不動産（居住していた不動産を含みます。）の処分行為を行う必要がある場合には、事前に、家庭裁判所に「居住用不動産処分許可」の申立てをして、その許可を得る必要があります。

また、②の共有者や③の法定相続人の後見人は、空き家管理の契約の相手方になれますが、その内容は被後見人の権限の範囲内に限定されます。

⑥　所有者の配偶者や子などの親族

依頼者が所有者の親族である場合、その親族が所有者の代理人や後見人でなければ、契約の相手方にはなれません。所有者本人が重度の認知症で契約ができずかつ成年後見人が不在である場合、やむを得ず所有者名義で契約をしたり、無権代理行為をしたりするケースもあるようですが、原則として成年後見制度を利用しなければ契約の相手方にはなれません。

⑧　近隣住民や自治会

近隣住民や自治会など空き家によって迷惑を被っている人たちは、例え自ら空き家管理費用を負担したとしても、空き家管理契約の相手方になることはできません。

（２）鍵の預かりと保管記録

建物内部の点検を含まない空き家管理では、基本的に鍵は預からないようにします。ただし、依頼者の希望で鍵を預かる場合は、「鍵の使用は非常時に限る。」「非常時以外の建物内への立ち入りは、その都度依頼者の指示を受けて行う。」などの制限を設けることが必要です。

鍵を預かる場合、所有者の取得時効されるリスクや管理事業者の工作物責任を負うリスクをなくすために、占有を管理事業者に移転するものではないことを明らかにしておきます。

また、管理事業者は、鍵を空き家管理業務以外の目的で使用しないことを明確にし、預かった鍵は、鍵の種類ごとに本数を記録（本鍵、コピー鍵別）しておきます。

管理期間中は、鍵の持ち出しを記録するなど、厳重に鍵を取り扱うようにします。なお、鍵を外注業者などに預けたことに起因するトラブルは、原則としてその責任が管理事業者に帰属するので注意が必要です。

（３）建物の状態

建物が、空き家条例で規定されているような管理不全状態になっていないかを確認します。依頼時に

管理不全状態である場合は、その状態を解消した上で管理を受託します。また、そのまま放置すると管理不全状態になるような建物の場合も、未然防止策を施す必要があります。

なお、管理不全状態を解消して管理できる状態にするための費用が高額になるなど、空き家管理を行っていくことが合理性に欠けると判断される場合、そのまま放置することの諸問題やリスクなどを依頼者に説明するとともに、公費による除却助成があればその旨を助言するなど、管理不全状態の解消に向けた対応をすることが必要です。

（４）保険の加入状況

損害保険の加入状況を確認します。

①　火災保険・地震保険

空き家のうち住居として使用される可能性の無い空き家は、物件種別が「一般物件」となり、住居として利用される「住宅物件」より、一般的に保険料は高くなります。

（注）「住宅物件」には、「専用住宅物件」と「併用住宅物件」がありますが、ここではその説明を省略します。

なお、季節的に住居として使用される建物で、家財が常備されている別荘などの場合は「一般物件」ではなく「住宅物件」になることがありますので、空き家が必ずしも「一般物件」になるとは限りません。また、保険会社によっては空き家の火災保険の引き受けを断っている場合があります。

「住宅物件」や「併用住宅物件の住宅部分」であれば、地震保険をかけることができますが、「一般物件」では加入できません。

②　施設賠償責任保険

被保険者（補償の対象となる方）である会社もしくは個人が、建物や建築物など各種施設や設備構造上の欠陥あるいは管理上の不備等が原因で、施設の内外で通常行われる生産・販売・サービス業務の遂行に関連して第三者に身体的傷害や財物損壊を与えた場合に、法律上の賠償責任を負担することによって被る損害を保険金として支払うものです。

この法律上の賠償責任には、所有者の工作物責任が含まれますので、空き家所有者にとっては加入しておくべき保険ですが、空き家や老朽化した建物の場合には、引き受けを断られる場合があります。

以上のように、保険の対象が空き家である場合、所有者にとって必要な損害保険に加入できない可能性があり、その場合は所有者にとって大きなリスクを抱えることになります。

※適正な管理がなされている空き家は、通常の空き家より保険の加入を容易にする特典を与えることにより、空き家の適正管理を所有者に促す効果が期待できますが、現時点では、そのような特典はありません。また、空き家管理契約時の建物検査と損害保険の引き受けを関連付けることは、今後の検討課題です。

（５）近隣との関係

近隣とのトラブルの有無を確認します。管理業務を受託する以前に近隣とのトラブルを抱えており、

その内容について相手方と交渉した場合、非弁行為にあたる恐れがありますので注意します。

空き家管理をしたからといって、近隣の居住者が迷惑をこうむっていると感じている事柄を完全に解消できるわけではありません。しかし、空き家管理において隣接地の敷地内への立ち入り許可が必要になることや敷地境界の確認を求めることなど、隣接地居住者との関係は、所有者の利益に影響を及ぼすことがありますので、管理事業者の行為で、隣接地居住者の感情に悪影響を及ぼさないよう注意することが大切です。

また、近隣居住者からの情報や目が、空き家管理の助けになる可能性が大きいため、配慮が必要です。

（６）家財、荷物・貴重品

空き家の管理者は、原則として荷物・貴重品の紛失には対応できませんので、空き家である建物内に荷物や貴重品を置かないことが基本です。

ただし、荷物などを建物内に保管しなければならない場合は、Ⓐそれらについて別に警備を依頼するよう勧める、Ⓑ建物内部に立ち入る管理はしない、Ⓒ建物内部に立ち入る場合は、家財や荷物などの紛失や毀損について免責にする、などの対処をする必要があります。また、建物内にある家財や荷物などの写真や一覧表を互いに確認して保管しておくことも大切です。

（７）ガス、通電と通水

空き家では、一般にガス供給を行わずに閉栓し、プロパンガスであればガスボンベを取り外します。

電気や水道については、管理上の必要性や受託する管理業務の内容によって通電、通水するか使用中止の届出をするかを決めます。使用する水量がトラップの封水程度であれば、給水の使用を中止していても管理巡回時に水を持参することで対処できますが、散水や清掃のように多くの水を使う必要がある場合は使用を中止できません。また、空き家の状態でも電気の供給が必要な設備がある場合は、通電しておくことになります。

なお、通電、通水には、漏電や漏水のリスクが伴いますので、その場合の取り決めをしておくことが必要です。

（注）凍結による管や器具の破損の恐れがある場合、「冬季のみ閉栓して水抜き処置を施しておく」などの水道管理方法もあります。

（８）個人情報の取り扱い

空き家の管理業務を実施するにあたっては、個人情報の保護に関する法律に従い、管理契約に関して依頼者から知った個人情報の安全管理のために必要かつ適切な措置を講じなければなりません。

なお、空き家管理では地域との連携が必要な場面が想定されることから、例えば、「空き家管理上、警察（交番）・消防、自治会、近隣、市町村（空き家対策窓口）などとの連携において不可欠な場合は、必要な範囲で個人情報の開示、提供することを認める。」といった内容の規定を設けておくことも有益です。

また、管理の実務において、第三者から空き家所有者等の連絡先を尋ねられた場合は、その者に連絡先を教えてはならず、その旨を所有者等に報告し、連絡の要否は所有者等に判断を委ねることが必要で

す。

２　建物管理のチェックポイント

空き家管理の建物管理について整理します。ここでは、「所有者責任に及ぶ恐れのあるような危険個所」「防犯・防火」「建物や設備を長持ちさせる」の３つに分類してそのチェックポイントになる代表的なものを解説します。

（１）所有者責任を問われるおそれのある状態を見極めるためのチェックポイント

瓦のずれや外壁の浮き、タイル壁などの欠けなどがあると、台風や地震の際もしくは時間の経過とともに少しずつずれて突然落下してきます。隣の車に当たって傷をつけたり、通行人がケガをしたりします。次に述べる事柄があれば、所有者に報告して速やかな対処を求めましょう。

①　屋根

最初は目視による確認を行います。次に建物から少し離れた場所から双眼鏡で屋根を見てみましょう。チェックポイントは、次の通りです。

ⅰ）瓦屋根の場合

棟（屋根の一番高いところ）の瓦が波をうったようになっていないか確認します。直線になっていない場合は、雨が浸透し下地木が腐朽している恐れがあります。さらに「棟瓦」の隙間から雨水が浸入することにより腐朽が進行しずれ落ちる原因になります。

次に、瓦のずれや欠けたところがないかを確認します。特に棟瓦の下に板チョコを３段から５段くらい並べたような「のし瓦」は、軽くてずれやすいため、早期の発見がポイントです。

ⅱ）トタン（カラー鉄板）屋根の場合

継ぎ目や端のほうがめくれていないか確認します。少しめくれかけていたら、雨水の浸入のために野地板と呼ばれる下地が腐朽して釘がぬけやすくなり、台風や突風で吹き飛ばされる危険性が高くなります。

ⅲ）カラーベスト（スレート）屋根の場合

ひびが入った箇所がないか確認します。ひびが入っている場合、何かのきっかけで落下することがあります。

②　外壁

建物の周囲を周って目視してください。見えにくいところは双眼鏡を使用します。もし隣の敷地に入らないと見えない場合は、必ず隣地許可を得てください。許可が得られず点検ができないような場合は、

依頼者に報告します。

ⅰ）モルタル壁の場合

光線を利用して壁が浮いたように（壁面がまっすぐではない状態）なっていないか確認します。そのような状態であれば、下地とモルタルが剥離した状態になっており、突然壁が落下するおそれがあります。大きなひび割れの有無を確認します。ひび割れからの雨水の浸入は、壁の浮きを引き起こします。

ⅱ）タイル壁の場合

タイル壁もモルタル壁と同じようなポイントや、欠けたところがないか確認します。タイルの欠けから雨水が浸入し、タイルが浮いて落下につながります。・

ⅲ）トタン（カラー鉄板）の場合

めくれかけていないか確認します。また釘が浮いていないかもチェックします。

③　樋（とい）

樋が外れたり、金物が外れたりしていないかを確認します。

④　バルコニー

手すり（鉄骨）の根元の腐食などを確認します。手すりの根元が切れていて上だけでつながっている状態は、手すりの落下の原因となります。

⑤　門・塀

錆びたり壊れたりしていないかを確認します。また、ブロック塀の目地が割れ、ブロックとブロックの間が開いているように見える場合は危険です。何らかの原因で倒壊する恐れあります。

（２）防犯・防災上のチェックポイント

①　鍵について

戸締りのチェックは当然ですが、サッシに補助錠（ホームセンターなどには粘着性テープで取り付ける手軽なものもあります。）をつけることにより侵入者を防ぐ効果が期待できます。

②　センサーライト

空き家に通電してある場合は、庭にセンサーライトを設置しておくと効果的です。

③　雨戸のない窓

出窓などで雨戸がついていない窓は、台風などによる飛来物で窓ガラスが割れる危険性が高いので、中から薄いベニア板のような物をさくら色の養生テープ（あとの糊残りが少なく傷つけにくい）などでとめておくと、被害を軽減できる可能性があります。

④　戸締り

作業終了時において、窓やドアの施錠忘れや消灯忘れなどがないようにしなければなりません。

（３）建物を長持ちさせる（財産的価値をできる限り下げない）ためのポイントとその他予防措置

①　通気・換気

通気や換気などをせずに空き家を放置すると、結露などによる湿気により建物が傷んだり、カビが生え、そこに白蟻が発生したりします。

なお、結露が発生するメカニズムは夏と冬とで異なりますし、建物の構造や部材によっても結露対策は異なります。通気・換気をすることによって結露対策効果が必ずしも発揮されるのではなく、季節や時刻によって変化する環境などに応じた通気・換気方法を取る必要があります。例えば、夏場のように高温多湿の時期では、日中は換気口を閉じておき、陽が落ちて外気の湿度が下がってから風を通すのが良いとされます。

一方、人手に頼らない方法として、換気扇を活用することが考えられますが、換気扇による連続換気は降雨時に室内に湿気を取り込むことになるため逆効果です。

このように、結露の発生を抑える簡単で確実な方法は、屋内外の空気を入れ替える換気ですが、室内に湿気を取り込まないようにし、除湿効果のあるときだけ換気を実施するのは、状況に応じて頻繁に対応することになり、実際に困難であることを認識しておく必要があるでしょう。

②　給湯器の凍結予防

ⅰ）一般的な給湯器本体には、凍結予防のヒーターが付いているため、給湯器に通電しておきます。

ⅱ）給湯器が貯湯タンク式のものは水抜きをします。また、配管の排水も行います（取扱説明書参照）。

ⅲ）気温が氷点下に下がることが予想される場合は、水を少しずつ流しておきます。

③　浄化槽の悪臭予防

汲取りをし、水をためておきます。

④　排水口の悪臭予防

排水トラップの水が蒸発してなくなると、封水が切れて臭いが上がってきたり害虫が侵入したりする恐れがあるので、時々水を流し、その後の蒸発量を少なくするため、ゴム栓がついている箇所（洗面・浴室）などはラップでゴム栓を包んで栓をし、それ以外のところはテープで塞いでおきます。

⑤　和室の畳床湿気予防

湿気の予防のため、マンション、戸建てにかかわらず、畳はあげておきます。畳が日焼けで変色するからと表面を新聞紙などでおおうのは、余計に湿気がこもりますので避けましょう。

⑥　建物

ⅰ）外壁のひび割れ、設備の水漏れ（水道を止めていない場合)、雨漏りなどを確認します。

ⅱ）屋内外の水染みをチェックします。特に屋外バルコニーの軒裏など、モルタルの落下につながるおそれのある部分を確認します。

ⅲ）バルコニー手すりに笠木がある場合、隙間の有無を確認します。

ⅳ）樋やバルコニー排水口の異物（枯葉やボールなど）の詰まりを確認します。

⑦　庭

ⅰ）木の切れ端などが落ちていれば処分します。白アリがそこにすみつき、建物に移動する場合があります。

ⅱ）草刈りや植栽の剪定、落ち葉や投棄物の処分を行います。

建物管理のチェックポイントは、居住者が高齢化するなどして目が行き届かなくなった場合や手が回らなくなった場合などを除き、居住することによって自ずと確認し、解消できるポイントです。

しかし、このような居住している状態と同程度のレベルを空き家管理によって達成しようとするのは現実的ではなく、依頼者の期待する管理の目的とその管理に要するコストを比較検討するなどして、必要な空き家管理のレベルを決定することになります。

３　清掃

空き家管理の清掃業務には、屋内、屋外別に次のような清掃項目があり、簡易清掃などの名称で清掃項目や所要時間を設定します。

（１）屋内清掃

- 室内のホコリ取り
- 床面掃き拭き清掃
- サッシ及びサッシ廻りの拭き清掃
- 水廻り拭き清掃
- 建具の拭き清掃
- その他

（２）屋外清掃

- 敷地内のごみや落ち葉の処理
- 玄関、アプローチ、ガレージ内などのホコリ取り
- 犬や猫の糞尿処理
- 排水会所や側溝のごみや泥の処理

- 前面道路部分のごみ処理
- その他

なお、清掃業務によるごみ等は、持ち帰るのが基本です。

４　郵便、宅配便とメール便

空き家管理において、空き家に届く郵便物等の処理を取り決めておくことは大切です。まず、郵便物等が空き家に届かないよう、郵便物の転送サービスがありますので、その内容から紹介します。

（１）郵便物等の転送サービス

①　郵便局（ＪＰエクスプレス）　転居・転送サービス（無料）

近くの郵便局の窓口に転居届を出しておくだけで、１年間、旧住所あての郵便物等が新住所に無料で転送されます。また、期間終了時には更新が可能です。
※転居届の提出時必要書類など、詳しくは最寄りの郵便局または郵便局ホームページで確認できます。
※インターネットで転居届の申し込みができる「e 転居」（無料サービス）があります。
※転送の可否は、次の通りです。

	転送の可否
海外転送	×
病院への転送	○
親族への転送	×
死亡した受取人宛の郵便物等の転送	×
内容証明	○

②　ヤマト運輸　クロネコメンバーズ 宅配便 転居転送サービス（無料）

旧住所に届いた宅急便を、自動的に新住所へ無料で転送するサービスです。サービス開始から 1 年間転送されます。このサービスも、期間終了時に更新手続きが可能です。
※サービス利用登録の申込み方法など、詳しくはヤマト運輸営業所やホームページなどで確認しましょう。
※転送不可なものは、次の通りです。
海外転送×　、病院への転送×　、メール便の転送×

③　その他宅配便

その他主要な宅配便会社の宅配便サービスで、公式の転送サービスは現時点で確認できていません。

以上のことから、転送サービスを利用したとしても、ⒶＪＰエクスプレス以外のメール便、ⒷＪＰエクスプレス（ペリカン便）とヤマト運輸以外の宅配便、Ⓒ死亡した受取人宛郵便物等、については転送サービスがありません。

（２）投函物の整頓・処分の取り決め、送付サービス

（１）のまとめにあるように、郵便物等の全てを転送できるとは限らないことから、一部の郵便物等を依頼者の指定先に送付するなどのサービスを、空き家管理に付随して提供できます。また、依頼者に送付しないとしても、宛名のある投函物の処理を取り決めしておかないと、管理の手間が増え、あるいは依頼者等とのトラブルに発展しかねません。

このため、空き家管理業務委託契約には、郵便物・広告などの投函物の処理方法について、あらかじめ定めておく必要があります。

５　仏壇

一人暮らしをしていた居住者が高齢者向けの住まいなどに転居し、留守宅に主が戻ることなく長期間放置されたり、両親・祖父母の死後に、遠方に居住する相続人がその住まいを空き家にしたりするケースでは、仏壇の処理が問題になることがあります。核家族化により、独立した子らはすでに住まいを持ち、あるいは勤務先等の事情によって、その空き家に入居できないことは少なくありません。このような場合、先祖代々の仏壇や親・身内の荷物の整理は、子らにとって心の負担が大きく、他人に任せることもできないまま時間が過ぎていきます。

そこで、空き家にある仏壇に関し、所有者等に助言提案するための基礎知識を以下に示します。

＜空き家に仏壇（位牌）がおいてある場合の対処法＞

住まない家に位牌を置いておくのは好ましくありません。しかし、一人暮らしをしていた親が介護施設や老人ホーム、高齢者向けの住まいなどに転居してしまうと、仏壇をそのままにしておくことしかできず、対応に困るところです。

そのようなときは、いずれの宗派であれ菩提寺（檀那寺）に相談するよう助言してください。菩提寺に位牌を預け、彼岸や盆に位牌を持ち帰って祭祀を行なうようにしてもらえることがあります。

※必ずしも、すべての菩提寺が引き受けてくれるわけではありません。

祭祀承継者が仏壇を引き取り、現在の住まいに移動する場合、一般的にはご先祖の霊魂を仏壇から抜いたり入れたりする「魂抜き」「魂入れ」というものを行います。数年後に利用する予定がある空き家の場合、仏壇の「魂抜き」をし、位牌のみを引っ越します。

また、自宅が手狭で仏壇が大きすぎることがありますが、そんな時は小型の仏壇を購入し、位牌を移すことができます。縁のあるお寺に連絡して、実家の仏壇から新しい仏壇へご本尊を移す法要を行います。移動と同じように、魂抜きの法要、魂入れの法要をし、魂を抜いた古い仏壇を「ご供養・お焚き上

げ処分」します。

一人っ子同士の結婚や長男長女の結婚では、家に仏壇が２つということも起こります。宗派によっては、よいことではないとの説明がされることがありますので、菩提寺に相談する必要があります。

（注）定期借家などにより、建物を一定期間賃貸する場合には、仏壇の「魂抜き」をして位牌のみを引っ越すことが多いようです。また、このとき、仏間に壁を新設して完全に賃貸スペースから分離するなど、貴重な仏壇を保護する工夫をしている場合もあります。

６　管理看板（管理ステッカー）

管理看板を設置するメリットには、次のようなものがあります。

- 空き家であっても放置されているわけではなく管理がされ、人が出入りすることをアピールでき、いたずらや不法侵入等を抑制できる可能性があること。
- 近隣の方からの植栽の越境や落ち葉、ゴミなどについて苦情に、管理業者が初期対応できることから、トラブルを未然に防止できる可能性があること。
- 管理業者が各種の問い合わせの窓口になれることから、所有者のわずらわしさを低減できること。
- 空き家管理作業を行う事業従事者が、近隣住民から怪しまれないようにすることができること。

一方、管理看板の設置は、空き家であることを公開することになるため、空き家所有者としての情報が取得されるきっかけになるなど、プライバシー保護に問題がないとは言えません。したがって、空き家への管理看板（管理ステッカー）の設置は選択できるもの（オプション）とし、あらかじめ所有者の承諾を得ておくことが望ましいといえるでしょう。

７　植栽、落ち葉

空き家の木や草が伸び放題で、木の枝が塀を超えてはみ出し、あるいは、落ち葉が空き家の敷地内にとどまらず隣地や道路、側溝などに落ちたままになるなど、近隣に迷惑をかけているケースが見受けられます。落ち葉は、樋を詰まらせるなど雨漏りや建物を劣化させる原因にもなります。樹木によっては、害虫が多量に発生することもあります。近隣の方が仕方なく掃除をし、迷惑をこうむっていることに辛抱し続けたとしても、敷地の境界の確認や空き家の取り壊し、売却、賃貸などをする際に、トラブルが顕在化することも多いようです。

このように、植栽の手入れや落ち葉の処理などの空き家管理が適正に行われていない場合、空き家所有者には、単に見かけ上の問題ではなく、近隣とのトラブルや建物の劣化につながる恐れがあることを知ってもらうことが大切です。

なお、民法では、「隣地の竹木の枝が境界線を越えるときは、その竹木の所有者に、その枝を切除させ

ることができる。（２３３条１項)」としており、隣地所有者が、境界線を超えた枝を勝手に伐採することを認めていません。

庭木・植木ともに美しい状態を保つには、季節ごとにしっかりした管理が必要です。しかし、一般的に空き家の植栽の維持管理に多くの費用をかけることは難しいことから、前述のような近隣とのトラブルを避けることに重点を置いた必要最低限の手入れくらいは心がけるようにしたいものです。

通常、植栽の手入れなどは、空き家管理の基本業務には含まれず、追加業務とするのが一般的です。また、見積もりの内訳項目には、剪定料金、ごみ処理等の手数料、雑費などがあります。

８　敷地内のトラブルなど

（１）ごみの投棄

ごみの投棄は、衛生の悪化や悪臭の発生、害虫の発生、野良猫の集中、景観の悪化など、近隣に様々な悪影響を及ぼします。したがって、空き家の敷地内に投棄されたごみを発見した場合は、速やかに依頼者の承諾を得て、投棄ごみを処分しなければなりません。

（２）犬・猫の糞尿対策

野良猫など動物の糞尿は、悪臭や衛生上の問題など近隣に大きな迷惑を及ぼします。それらの糞の処理は勿論、嫌悪剤の散布などによる予防策を提案することが考えられます。

（３）庭の陥没や水たまり

庭の水たまりは、蚊などの発生の原因になります。また、庭の陥没は、敷地内の排水管の損傷や漏水など、何らかの異常があることを示しています。排水管の詰まりによって、排水会所から水が溢れることもあります。

このような場合は、依頼者の承諾を得て、専門業者に調査・修理（復旧）を依頼します。

９　分譲マンションなどの空き家

分譲マンションの場合、共用部分は管理組合の管理範囲にあることから、専有部分や共用部分の一部（バルコニー、玄関ポーチなど専用使用権が与えられている部分)、専有部分と共有部分が接する部分、集合ポストなどが管理の対象になります。

管理内容としては、Ⓐ「上階からの水漏れやサッシ・ドアの額縁周りの漏水点検」「設備点検」「封水点検・排水点検（ゴミのつまりなど)」などの点検項目と、Ⓑ管理組合などによる設備更新や設備点検、排水清掃のため専有部分に立ち入りが必要な場合の立ち合い、Ⓒ防犯・防火管理、Ⓓバルコニーの鳩対策、Ⓔ回覧の記録や通知、Ⓕ投函物の処理などが考えられます。

その他、分譲マンションの区分所有者としての権利義務の行使やその助言については、必要に応じて

空き家管理関連業務として対応できる可能性があります。

１０　台風・暴風雨などへの備え

台風や暴風雨はいつやって来るかわかりませんので、あらかじめ備えをしておくことが大切です。例えば、突風によりアンテナが倒れることにより建物を損壊させ、さらには人を傷つける恐れがあることから、空き家でアンテナを使用する必要がないなら、あらかじめ撤去しておくよう依頼者にアドバイスします。建物に付属する日よけ・看板、鉢植え、置物、物干し竿、ごみ箱など、建物の周囲に不要なものを置かないことも必要です。

日頃からの建物点検に加え、雨戸や施錠の確認や、テープを貼って窓ガラスを保護したり、カーテンやブラインドを下げたりすることも台風や暴風雨への備えになります。

１１　天災後の報告内容

地震や台風などの天災後の報告事項には次のようなものがあります。

- 建物の異常・変化の状態
  損傷、傾き、作動不良、設備異常、浸水、雨漏り、陥没など
- ごみの飛来、散乱
- 近隣の状況（環境変化）

１２　居住中の建物管理

国勢調査によると、２０１０年の全国の６５歳以上の単身世帯は約４７９万１千世帯で、高齢者人口の約１６．４％を占めています。この単身高齢者宅は「空き家予備軍」といわれており、持ち家率の高い団塊の世代の高齢化にともなって、今後さらに増加することが見込まれます。

「空き家予備軍」の住宅では、居住する高齢者が建物の維持管理にまで手が回らないため、外観目視による劣化状況の把握、メンテナンスの助言・提案などを中心とした建物管理や、蛍光灯交換等の付帯サービスが求められます。

このように、「空き家予備軍」の建物の状況を把握し、継続的な建物管理を行ってその履歴を残すことは、空き家対策への大きな効果が期待できます。

１３　管理業者の損害賠償責任保険（保険会社によって商品の名称が異なる）

管理事業者の損害賠償責任保険については、空き家所有者が加入する火災保険や施設賠償責任とは異なり、空き家管理の業務内容に応じて保険会社が査定、保険等級などを設定するなど、個別対応が一般的です。

空き家管理を行う管理事業者のリスクを考えたとき、この保険への加入は不可欠です。

１４　専門的な建物検査

契約受託時や大きな自然災害があった後、空き家管理が長期に及ぶ場合の契約更新時、その他管理業者が必要と認めた場合などに、専門家による建物検査を行うことは、危険個所の早期発見や建物の劣化診断などに有益で、効果的な予防措置につなげることができます。

これら建物検査には、耐震診断やシロアリ調査、インスペクション（目視による住宅診断）などがあり、建築関連業を中心に様々な事業者、機関、資格者などがこれらを実施しています。また、建物検査を行う者は、建築士（一級建築士・二級建築士・木造建築士）や施工管理技術士などの資格を持つ者が多く、その他建物検査や住宅診断に関係する民間資格も多数見受けられます。

（注）空き家管理や空き家保険等の関係で建物検査を実施している公的機関や認定専門資格士は、現在のところ見当たりません。

１５　報告

依頼者への定期報告や随時報告は、善管注意義務とならぶ空き家管理業務の根幹で、管理業務報告と管理物件報告があります。

管理業務報告は、実施した業務内容の報告で、作業報告や現況報告がこれにあたり、写真等を添付して具体的な作業状況を報告します。管理物件報告は管理物件の劣化状況や動作不良、損傷など不具合になった部分を報告するとともに、専門調査や改善・補修等の必要がある場合はその提案を行います。

その他、第三者から依頼者への問い合わせや連絡・通知などについて、空き家管理事業者がそれらについて依頼者の窓口となる場合は、報告事項に含むことになります。

第２章　空き家管理基本契約書

本章では、空き家管理契約に必要な書面を提示します。

１　空き家管理事前調査に関する覚書　　・・・　【マニュアル付属資料－Ａ】

空き家管理契約においては、依頼者が必ずしも空き家の状況を把握しているとは限らないことから、管理契約の対象となる空き家（「予定物件」といいます。）についての事前調査が必要になることが想定されます。

そこで、予定物件の事前調査を行う場合に「空き家管理事前調査に関する覚書」を取り交わします。

２　目的物件及び付帯設備状況告知書　　・・・　【マニュアル付属資料－Ｂ】

依頼者が目的物件や付帯設備の状況を受託者に告知することは、空き家管理契約を締結するにあたっての基本です。そこで、依頼者は、空き家管理の受託者である管理事業者に対して、「目的物件及び付帯設備状況告知書」による告知を行います。

なお、依頼者が把握している空き家の状況が、管理事業者が受託する空き家管理の内容に必要な告知すべき事項に不足する場合は、依頼者の負担で必要な調査を行うことになります。

３　空き家管理基本契約書　　・・・　【マニュアル付属資料－Ｃ】

空き家管理業務を受託するにあたっては、管理事業者は依頼者に対して契約内容を説明すると共に、書面を交付する必要があります。

管理基本契約書には、次の書面を附属します。

- 報告書様式
- 追加業務確認様式
- 特別業務確認様式
- 管理範囲指示図面貼付用紙
- 報告書写真貼付シート（確認項目付）

第３章　管理サービスメニュー・料金

本章では、既存の空き家管理業者が提供している業務の内容（サービスメニューと料金）に関する情報を収集し、まとめました。

情報を収集するにあたっては、空き家管理業務を行っている事業者のホームページを閲覧し、その事業者の特徴（事業形態・母体）と空き家管理業務の内容（サービスメニューと料金）を調査、検証しました。

調査の過程で、ホームページに掲載された業務内容について充実度の高い事業者から、地域性を鑑み６者（社）をピックアップし、次の表を作成しました。

提供事業者のサービスメニューと料金一覧・・・【マニュアル付属資料－Ｄ】

１　事業者の主たる業務と形態

（１）事業者の主たる業務

空き家管理に携わっている事業者は、不動産仲介業、賃貸管理業、建設業、建物メンテナンス業、造園業、清掃・ハウスクリーニング業、警備業、ファイナンシャルプランナー、便利屋などを主たる業務として現に営んでいる、あるいは、それらの事業の経験者で、空き家管理業に特化して取り組んでいる事業者が見られました。

（２）事業者の形態（法人・個人等）

株式会社や有限会社などの民間企業の形態以外に、以下のような団体が見られました。

- 公的なイメージの名称を掲げ、空き家管理業での事業の拡張を目指している団体
- 行政とタイアップしながら空き家によって生じる諸問題の相談窓口を設け、関連事業者と連携して空き家課題の解消を目指しているＮＰＯ法人
- 役割の異なる４社（不動産仲介・コンサル、清掃業、庭園業、建設解体業者）で、空き家管理の業務受託の受付を行っている一般社団法人
- 空き家管理業を専業に起業している個人

このように空き家管理を事業として行う者は、専業と兼業、ＮＰＯ法人や社団法人と営利法人、個人と団体の別など、その事業の形態は様々です。これは、空き家管理業自体が社会的な認知を得ていないことから、広く市民の認知を得、顧客の獲得をめざそうとしているためだと思われます。

２　空き家管理の業務内容

各事業者に共通する業務には、次のようなものがあります。

- 定期的な空き家の巡回と、目視点検
  建物の外観、内部（雨漏り）、敷地の状況（庭木）等の点検など
- 建物の通風・換気や封水など
- 室内外の簡易清掃や草取り、ゴミ処理など
- 近隣状況の確認や挨拶等の対応

一方、次のようなサービスは、その内容や対応に比較的大きな違いがみられます。

- 郵便ポストの清掃・チラシ処分、郵便物等の転送
- 近隣対応
- 看板の設置

オプションには次のような項目が見られます。

- 空き家活用（賃貸売却仲介業務やリフォーム）
- 火災保険等の斡旋
- 警備システム導入
- 耐震診断
- 害虫駆除
- 家財道具の廃棄処分
- 高圧洗浄
- 室内清掃

これらは、その事業者の主たる業務や連携している関連業者と密接に関係しており、それが特徴にもなっている。

３　定期報告

報告は月一回が標準で、郵送の場合は有料、Ｅメールやホームページの専用ページの閲覧による報告であれば無料として対応している事業者が多いようです。また、緊急時や異常発見時には、電話等で連絡すると明記している事業者もあります。

４　月額管理料金

料金の設定は様々であり、月一回の巡回では３，０００円から１２，６００円までと大きな差があります。これは、標準とする業務が単に外観の目視点検だけのものから、住戸内部に入り清掃や点検業務を含むものまで、業務内容に違いがあることによるものです。

また、「１００円管理」として月１回の巡回でⒶ玄関周辺のチェック（外観）、Ⓑクレームの一次対応の受付、Ⓒ巡回報告書の作成とＥメールの送付、Ⓓ管理看板の設置（初期費用別途３，８００円）のサービスを提示している団体もあります。

基本サービスに加え、別途費用のかかる有料のオプションサービスとして、台風などの緊急時に臨時の巡回を設定している業者が多くあり、金額は１回あたり２，０００円～５，０００円程度で、こちらもかなり料金に幅があります。納税代行サービス、ガスの開栓立会などをオプションサービスとしている事業者もあります。

このようなサービスとは別に、庭木剪定や害虫駆除、ゴミ処分、ハウスクリーニング、メンテナンス、建物診断などを、別途見積りが必要なサービスとしての提供や、事業者が宅地建物取引業者である場合に、不動産の有効活用や賃貸・売却といった仲介業務、解体の斡旋や改修工事などを空き家に関連する業務として提供しているケースも見られました。

第４章　空き家とリスク

空き家を管理せずに放置しておくと、様々なリスクが発生します。ここでは、空き家を保有することによる所有者リスクと、空き家管理業務を行う事業者のリスクについて説明します。

１　空き家保有のリスク

（１）外部不経済と所有者責任（工作物責任）

相続等を契機に遠方に居住する空き家所有者や相続人不明の空き家が増加していること等を背景に適正な管理がなされず、空き家周辺に外部不経済をもたらす状況が発生しています。空き家発生による外部不経済の事象には、次のようなものがあり、空き家は近隣住民にとって、「大きな迷惑」だけでなく「危険な存在」になっています。

- 地域景観の悪化
- 害虫の発生、野良猫・野良犬などの集中、不法投棄などによる生活環境の悪化
- 雑草の繁茂、落ち葉の飛散、植栽の越境
- 建物や塀等の倒壊、屋根材・外壁材等の飛散・落下
- 火災の発生
- 犯罪の発生・誘発
- 不審者の不法滞在

このような適正な管理がなされていない空き家が地域にもたらす外部不経済に対して、直接被害が及ぶ近隣住民の関心は高いものの、肝心の所有者の問題意識が低い傾向にあります。

しかし、外部不経済による近隣への悪影響に止まらず、所有者には工作物責任（民法 717 条）がおよぶことになり、空き家所有者は、建物の崩壊など工作物に起因する事故で、工作物の設置または保存に瑕疵（かし）がある場合、自己に過失がなくても責任を負わねばなりません（無過失責任）。

【民法】
（土地の工作物等の占有者及び所有者の責任）
第七百十七条　土地の工作物の設置又は保存に瑕疵があることによって他人に損害を生じたときは、その工作物の占有者は、被害者に対してその損害を賠償する責任を負う。ただし、占有者が損害の発生を防止するのに必要な注意をしたときは、所有者がその損害を賠償しなければならない。

2　前項の規定は、竹木の栽植又は支持に瑕疵がある場合について準用する。 3　前二項の場合において、損害の原因について他にその責任を負う者があるときは、占有者又は所有者は、その者に対して求償権を行使することができる。

空き家所有者は、このような大きなリスクを抱えているにもかかわらず、保険会社は、その損害賠償責任を担保する保険の引き受けをしない傾向にあり、賠償責任保険が付保されていない場合、損害賠償責任は直接所有者に及びます。また、空き家が共有である場合は、共有者全員が連帯してその責任を負わなければなりません。

公益財団法人日本住宅総合センターが国土交通省住宅局住宅総合整備課住環境整備室の提案により、平成 24 年度プロジェクトとして実施した「空き家の発生による外部不経済の実態と損害額の試算に係る調査」では、空き家発生による外部不経済の損害額について、次の 4 つの想定するケースで試算がされています。

A)火災による隣接家屋の全焼・死亡事故（想定）

損害区分		損害額
物件損害等	住宅	900 万円
	家財	280 万円
	焼失家屋の解体・処分	135 万円
	小計①	1,315 万円
人身損害	死亡遺失利益	800 万円
	慰謝料	4,000 万円
	葬儀費用	260 万円
	小計②	5,060 万円
合計①＋②		6,375 万円

B)倒壊による隣接家屋の全壊・死亡事故（想定）

損害区分		損害額
物件損害等	住宅	900 万円
	家財	280 万円
	焼失家屋の解体・処分	320 万円
	小計①	1,500 万円
人身損害	死亡遺失利益	11,740 万円
	慰謝料	7,100 万円
	葬儀費用	520 万円
	小計②	19,360 万円
合計①＋②		20,860 万円

C)シロアリ・ネズミの駆除被害（想定）

損害区分		損害額
物件損害等	シロアリ駆除・点検	17 万円
	ネズミ駆除	3.5 万円
	雑草草取り	3.35 万円
	合計	23.8 万円

D)外壁材の落下による死亡事故（想定）

損害区分		損害額
人身損害	死亡遺失利益	3,400 万円
	慰謝料	2,100 万円
	葬儀費用	130 万円
	小計②	5,630 万円

（公益財団法人日本住宅総合センターホームページ https://www.hrf.or.jp/index.html 掲載データを編集）

これら想定の試算のうち、A の火災による隣接家屋の全焼・死亡事故は、失火責任法により「重過失がある場合のみ損害賠償責任を負い、軽過失による失火の場合は損害賠償責任を負わない」とされます。しかし、工作物責任（土地の工作物の瑕疵から火災が発生した場合）との関係は、最高裁判例が存在しておらず、裁判例でも立場が分かれており、損害賠償責任を負うことになる可能性があります。

（２）建物の価値の低下リスク

人が住んでいない空き家は劣化が進みます。壁や畳のカビや湿気による腐食、屋根や木部の老朽化が進行します。また、水道の通水が無いために、給水管の内部がサビついたり、設備機器が劣化したりします。

適正な管理がされていない空き家では、次のような事態が発生する可能性があり、建物の価値を引き下げます。

- 建物の密閉状態続くことにより、湿気等の要因が重なってカビの異常繁殖がおきます。
- タンス・ソファーなど家具の痛み、フローリングのヒビ割れ、畳の腐食などがおこります。
- 玄関周りの部分朽廃や、各ドアに歪みが現れます。
- シロアリはもちろんのこと普通の黒いアリもこの放置空き家の状態を好みます。
- 流し台や、風呂場、洗面所などの排水口内やトイレの溜水部の水が蒸発し、悪臭の原因になったり、害虫や蛇、ネズミなどの入り口になったりします。
- 蜂の巣、動物の棲み家となることもあります。
- 集合住宅では鳩被害も多く報告されています。
- 窓・サッシなど開口部周りのコーキングの劣化で、雨水の侵入することもあります。
- ネズミが建材や家具、電気や電話の配線などをかじり、電気設備を故障させたり火災を発生させたりする場合があります。

なお、空き家を適正に管理していても、建物の価値が維持できるわけではなく、低下リスクを緩和する程度の効果しかありません。

（３）第三者の占有リスク

空き家の管理を引き受けた者（管理者）が、所有者に無断でその空き家を第三者に賃貸した場合、管理者と第三者（借主）との間では、借主の善意悪意にかかわらず賃貸借契約は有効に成立しますが、所有者は、借主に対して明渡しを求めることができます。しかし、借主が継続的に使用し、賃料を支払っていた場合には、善意１０年、悪意２０年で、借主は、賃借権を時効取得します。このとき、所有者は賃借人に対して明渡しを求めることができなくなります。

（４）自然災害に対するリスク

地震や台風など、自然災害による建物の毀損のリスクがあり、空き家が火災保険や地震保険で担保されていない場合は、これらのリスクを避けられません。

（５）その他のリスク

外部不経済が原因で起こる近隣とのトラブルリスクや、そのトラブルなどによる所有者の精神的な負担も所有者のリスクに含まれます。

２　空き家を保有するためのコスト

空き家を保有するためには、次のようなコストがかかります。

税　金	：	固定資産税・都市計画税（土地・建物）
光熱費	：	電気代・水道代の基本料金（通電・通水状態にある場合）
自治会費	：	自治会の催しに参加しない、役員をしないことのペナルティとして課せられることがある。
損害保険	：	火災保険、賠償責任保険（加入できないことがあります）
管理費	：	自主管理のための費用（交通費など）、または管理委託費
その他	：	建物劣化

固定資産税は、土地の評価（課税標準）に一定の割合を掛けて算定しますが、居住用の建物の敷地は、本来の評価額の３分の１（２００㎡まで）または６分の１（２００㎡超）を課税標準にするという特例があります。したがって、建物を取り壊しますと、同じ土地なのに課税標準が３倍から６倍に上がってしまい、その結果、固定資産税も同様に高くなります。

固定資産税路線価が２０万円の住宅地で、敷地面積が２００㎡の空き家の課税標準額は、４，０００万円ですが、固定資産税を１，０００分の１４、都市計画税を１，０００分の３としますと、特例が適用できない場合の年税額は６８０，０００円です。しかし、特例を適用します（固定資産税６分の１、都市計画税３分の１）と約１３３，０００円になり、月極め駐車場を１台分借りるくらいの金額で固定資産税等を支払うことができます。

このように、空き家を保有するコストは低く、一見得をするような気がしますが、空き家保有のリスクを考慮し、Ⓐ放置したまま保有、Ⓑ適正な管理、Ⓒ利活用、Ⓓ建物の除却、Ⓔ売却処分などから総合的に判断することが重要です。

３　管理事業者のリスク

ここでは、一般的な業務リスク以外の空き家管理業務リスクを説明します。

（１）所有者の工作物責任の賠償

空き家所有者には無過失責任の工作物責任があることから、管理事業者の善管注意義務違反が原因で所有者の工作物責任に至った場合は、所有者から損害賠償を請求される恐れがあります。したがって、管理業務の範囲やその頻度について契約に明記し、その内容を忠実に履行するとともに、問題点の有無については、遅滞なくに報告（必要な改善案を含みます。）を行うことが大切です。

（２）器物損壊、盗難

管理事業従事者の不注意などにより、空き家内の荷物や建物に損害を与える恐れがあります。巡回時の施錠忘れが原因で盗難があった場合、あるいは、窓の閉め忘れにより雨が吹き込み建物内部や家財に被害を与えることも考えられます。

（1）（2）のリスクを回避するため、空き家管理事業者は、賠償責任保険（保険会社によって商品の名称が異なります。）など、その業務により引き起こした損害を賠償できる保険に加入することが必要です。

（3）近隣住民等とのトラブル

空き家管理業務は、原則として所有者の依頼を受けて行いますので、依頼内容にない管理業務や関連業務を実施することはできません。仮に近隣住民等から空き家管理に関する要望があったとしても、その要望が依頼内容に含まれていなければ、報告したり改善案を提示したりすることしかできません。

そのことによって、近隣住民等と依頼者の板挟みになるなど、近隣住民等とのトラブルに巻き込まれて営業活動に影響が及ぶなどのリスクがあります。

（4）死亡後事務

依頼者（空き家所有者）が死亡した場合、管理事業者は、原則として依頼者の死亡を知ったときに管理業務を終了します。

この時、空き家を相続する者に対して管理業務の終了を通知するとともに、費用の清算、鍵の引き渡しなど、依頼者死亡後の契約終了にかかる事務（死亡後事務）を行って契約を終了することになります。しかし、相続人がわからない場合や、確定しない場合、いない場合など、死亡後事務が円滑に実施できなくなり、管理事業者の立場が不安定な状態になるリスクがあります。

第５章　空き家管理のトラブル事例

空き家管理上のトラブル事例を調査し、結果を【マニュアル付属資料－Ｅ】にまとめました。

相続人との金銭的なトラブルや共有者（別の身内）、近隣との関係など、本マニュアルで注意喚起しているポイントに加えて、管理対象物件での盗難被害や失火など管理者責任を問われる恐れのあるトラブル事例がありました。

このような事例に加え、本章では、今後発生が想定される空き家管理上のトラブルをまとめました。

	想定されるトラブルの内容
１　費用の負担	管理内容についての取り決めが不明確であったため、想定外に必要になった費用を支払ってもらえない。
２　依頼者の過大な期待	管理料金に比べ過大な管理作業が期待され、そのギャップを知った依頼者から苦情を受けた。
３　近隣居住者からの依頼	近隣居住者や自治会からの要望を依頼者に伝えても対処してもらえず、依頼者と近隣居住者との板挟みになる。 （苦情窓口として利用される。）
４　地域目線	地域の声に耳をかたむけすぎ、依頼者の不評を買った。
５　紛失・損傷	管理物件内の物がなくなり（物を壊し）、依頼者から損害賠償請求を受けた。受託時の記録がなく、紛失（損傷）か勘違いかわからない。
６　連絡先の漏えい	近隣居住者からのクレーム対応で、依頼者に無断で依頼者の連絡先を伝えてしまった。
７　チェックミス	目視点検はしていたが、外壁タイルが外れて落下し人身事故になった。管理業務上の見落としによる事故か、予見できない事故かを争っている。 （建築基準法に基づく建物検査は、一戸建住宅には求められていない。）
８　凍結被害	冬場に水抜きをしていなかったため、凍結で給水管が破断、大量の漏水に建物内まで水浸しになり、損害を賠償することになった。
９　依頼者が死亡	依頼者が死亡した後の管理料金が相続人からもらえない。
１０　不審者の侵入	戸締りを忘れたところから不審者が侵入し、建物が壊滅的な損害をこうむった。依頼者から損害賠償請求を受けている。

第６章　空き家の利活用など

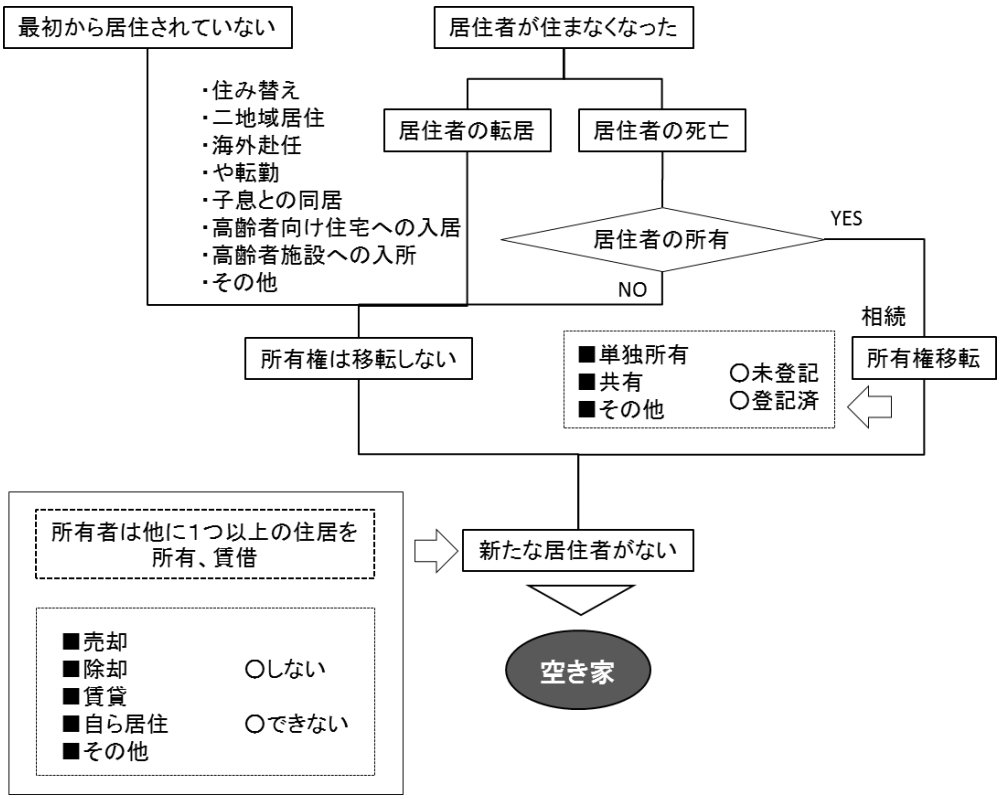
空き家は、一時的な期間であれ、長期にわたるものであれ、いずれ利活用や解体・除却によって、空き家でないものに変える必要があります。この変化を起こすための仕掛けは、空き家管理の本来業務にはあたりませんが、空き家管理事業者が依頼者に対し、この変化に向けた助言や専門家の紹介等を関連業務として行うことは、依頼者の利益への寄与や社会的福祉への貢献につながります。

そこで本章では、空き家の利活用と除却に関連する事柄を整理して解説します。

１　空き家発生のメカニズム

空き家は、最初から居住されていないか、居住者が住まなくなった後に「新たな居住者がない」ことによって発生します。

図　空き家発生メカニズムのイメージ



住まなくなる要因には、居住者の死亡と転居があります。前者において、死亡した居住者がその家を所有（共有）していれば、相続などによって所有権（共有持ち分）が移転します。居住者が死亡しても所有権等が移転しない場合は、空き家になった建物の所有者等は、他に少なくとも１つ以上の住居について、所有、賃借などをしていることになります。なお、実際には所有権等が移転していても、移転等の登記がされていない場合もあります。

後者の居住者の転居は、住み替え、二地域居住、海外赴任や転勤、子息との同居、高齢者向け住宅への入居や高齢者施設への入所などによります。

このように、居住者がいなくなる要因は、比較的シンプルで、容易に整理することができます。

２　居住者がない要因の整理と対処策

新たな居住者がない要因は、「利活用・処分等ができない」「利活用・処分等をしない」に大別することができます。

（１）利活用や処分ができない場合

利活用や処分ができない理由には次のようなものがあります。

a)　共有で合意形成ができない
b)　認知症等で意思能力がなく、法律行為ができない
c)　どうしてよいかわからない
d)　改修費用や解体費用を負担できない
e)　高額な改修費用がかかるなど採算性が低い
f)　売却、賃貸共に市場性がない
g)　自分の代で手放せない、親戚の目がある
h)　将来利用するつもりがある

これらのうち a、b、d について、その対処策の一例を解説します。

①　共有

相続財産になった空き家を兄弟姉妹間で共有しているケースがあります。第１章で述べたように空き家管理は基本的に保存行為ですから、持分にかかわらず共有者の一人で行うことができますが、空き家を賃貸したり、改修工事をして価値を高めたりする管理行為では過半数の同意が、建物を除却・売却する処分行為では全員の合意が必要です。

合意形成ができずに放置していると、さらに共有状態が細分化され、いとこ間の共有であったり配偶者の兄弟のように血縁関係のない者との共有になったりしてしまうことにもなりかねません。

このような共有関係にある状態で長期間放置されている空き家の権利関係を、当事者のみで整理するのは難しいのが現実です。そもそも不動産を共有にしないこと、あるいは一時的な共有状態をいずれ解消する仕組みをつくっておくことなどが基本になりますが、共有になってしまった場合は、でるだけ早い時期にその状態を解消できるような手立てを実行することが大切です。

また、空き家保有リスクに関する正しい認識を共有者に知らしめることは、共有状態の解消に役に立つかも知れません。

② 認知症等で意思能力を欠くとき

人が法律行為を有効に行うには、自分の行為の結果を判断できる判断能力・精神能力が必要になります。この判断能力・精神能力は意思能力と呼ばれており、意思能力を欠く人が行った法律行為は無効とされています。

そこで、空き家所有者が、高齢者で認知症などにより意思能力を欠いているときは、成年後見制度を利用して後見人を選任し、かつ家庭裁判所の許可を得ることによって、居住していた空き家を売却・賃貸などをすることが可能になります。

③ 改修費用の負担ができないとき

空き家を賃貸する場合、改修工事費用の負担は大きな問題になります。所有者が高齢者である場合、自らの貯蓄を取り崩して改修工事費用を負担してまで、賃貸事業を行いたくないのが普通です。また、金融機関から改修工事資金を調達しようとしても、金融機関から高齢者自らが融資を受けるのは非常に困難で、子供に相談しても賛成を得られないのが一般的です。

所有者が遠隔地に居住しているような場合も、自らの目の届かない賃貸事業に多額の投資を行うことは考えられません。

そこで、このように改修費用の負担が問題になるとき、一括前払金による定期借家転貸方式【マニュアル付属資料－Ｆ】が一つの対処策になる可能性があり、所有者が高齢者や遠隔地に居住しているような場合には、所有者よりも地域の空き家利活用ニーズが高く、その意味でも転貸事業方式は理にかなっているといえます。

なお、空き家の利活用において、改修工事資金の調達は、今後の大きな鍵になることから、「空き家改修マイクロファンド」のような金融手法の導入が検討される可能性があります。

（２）利活用・処分等をしない場合

利活用や処分などをしない理由には次のようなものがあります。

a) なんとなく
b) 手が回らない
c) 面倒
d) 仏壇の存在

e)　家財の存在、荷物の片づけが必要（物置きとして利用）
f)　賃貸契約の借家人保護への不安感（返してもらえなくなる）
g)　他人に貸し出すことへの抵抗感
h)　デメリットを感じていない

これらのうちｄ、ｅ、ｆについて、その対処策の一例を解説します。

①　仏壇の存在

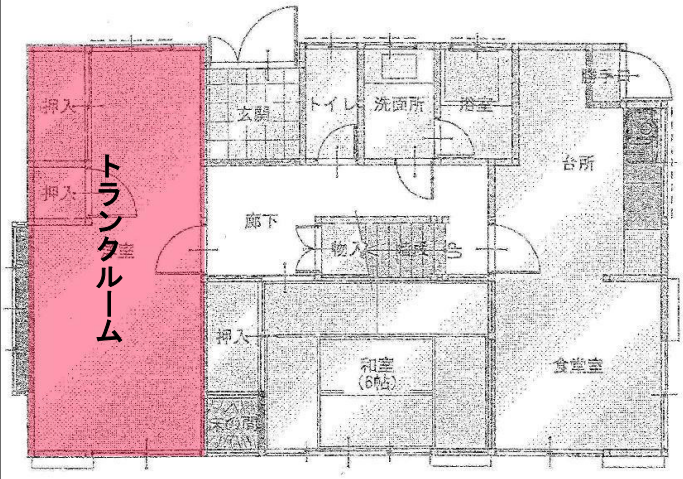
「第１章５仏壇」で解説したように、定期借家などにより、建物を一定期間賃貸する場合には、仏壇の「魂抜き」をして位牌のみを引っ越すことが多いようです。また、このとき、仏間に壁を新設して完全に賃貸スペースから分離するなど、貴重な仏壇を保護する工夫をしている場合もあります。

②　家財の存在、荷物の片づけが必要（物置きとして利用）

空き家を活用したくても、家財や荷物の処理や移動に困ってしまい活用に踏み込めないケースが見受けられます。このような場合、「パーシャル賃貸住宅システム」が対処策になる可能性があります。

「パーシャル賃貸住宅システム」とは、空き家を賃貸活用するにあたって、建物全体を賃貸するのではなく、一部をトランクルーム等として所有者が使えるようにしておく賃貸手法です（図表参照）。

図表　パーシャル賃貸住宅参考プラン



1階平面図　　2階平面図

③　賃貸借契約の借家人保護への不安感（返してもらえなくなる）

賃貸人が解約を申入れする場合、「正当事由」がなければ認められません（借家法１条ノ２、借地借家法２８条）ので、契約の解約がスムーズにできずに建物を返してもらえなかったり、多額の立退料が必要になったりします。このような契約は、普通借家契約（普通建物賃貸借契約）と呼ばれ、賃借人が協力に保護されています。

しかし、平成１２年３月から、優良な賃貸が供給されやすくなることを目的として「定期借家制度」が設けられました。定期借家契約（定期建物賃貸借契約）では、契約で定めた期間が満了することにより、更新されることなく、確定的に賃貸借を終了させることができます。

なお、定期建物賃貸借契約においては、契約期間が１年以上の場合は、賃貸人は期間満了の１年前から６か月前までの間（「通知期間」といわれています。）に、賃借人契約が終了することを通知する必要があるほか、必要な手続きが法に規定されていますので、注意が必要です。

このような「新たな居住者のない」要因は多種多様で複雑にからみ合っていますが、各々の対処策や別にメリットを提供するなど、個々の状況に応じた手立てが考えられ、そのことが、空き家対策の一つの重要なポイントになります。

空き家管理ビジネスマニュアル・付属資料

Ａ　空き家管理事前調査に関する覚書

Ｂ　目的物件及び付帯設備状況報告書

Ｃ　空き家管理基本契約書

Ｄ　提供事業者のサービスメニューと料金一覧

Ｅ　一括前払金による定期借家転貸方式

空き家管理事前調査に関する覚書

甲：

乙：

第１条　（覚書の目的）

甲と乙は、甲が所有権もしくは、管理権限を有する以下の管理予定物件（以下「予定物件」という。）について、乙が空き家管理予定物件としての事前調査等について下記の条項により合意したので覚書を締結する。

記

予定物件の所在地：

第２条　（覚書の有効期間）

本覚書の期間は、締結の日から、３ヶ月間とする。なお、甲乙同意の場合は期間終了後、再度同様の覚書を交わすことによって延長できる。

第３条　（事前調査の内容）

（１）　予定物件の敷地目視調査。
（２）　予定物件の建物外観目視調査。
（３）　予定物件の建物内部劣化目視調査。
（４）　予定物件の建物内部設備等目視調査。
（５）　予定物件の近隣状況、行政機関等調査。
（６）　予定物件の適正管理提案。
（７）　上記に付帯する調査。

第４条　（許諾事項）

甲は、第３条の業務遂行に当たり、第２条に定める期間、乙が予定物件について空き家管理委託を検討中であることを第三者に説明することに異議がない。なお第三者とは管理予定者、近隣関係者、行政・自治体等の担当者等を指す。

第５条　（費用）

甲は乙に第 3 条に関する調査費用として、調査開始までに金■万円（消費税別）を支払うことを合意する。尚、調査費用については清算をおこなわないものとする。

第６条　（免責事項）

（１）　本覚書は、空き家管理委託に関する事前調査に関わるものであり、事前調査の結果、一方の当

事者が空き家管理契約の締結を拒否したことによって生じる他方の当事者の損害に対して、一方の当事者は一切の責を負わない。

（２）　本覚書は、空き家管理委託に関する事前調査に関わるものであり、甲が並行して他の有効活用方法について検討することに、乙は異議がない。

平成　　年　　月　　日

甲　　住所：

氏名：　　㊞

乙

目的物件及び付帯設備状況告知書

目的物件状況

□依頼者等並びに受託者は、空き家住宅標準管理契約締結に当たり、物件の状況について確認し、委託者は以下のとおり現在把握している状況を確認し受託者に告知いたします。

□受託者は、依頼者の依頼に基づき、空き家住宅標準管理契約締結に当たり、物件の状況について確認し、委託者に報告いたします。

目的物件には経年劣化や、通常使用による摩耗・損耗があります。また、物件内の動産物を撤去したことにより、現在発見されている場所以外でキズ、汚れ等が発生する場合があります。

	項　　目	状　　況
建物	雨 漏 り	□ 現在まで雨漏りを発見していな □ 過去に雨漏りがあった　　箇所： 修理工事：□ 未　□ 済（　　年　　月頃 ） □ 現在、雨漏りがある　　箇所：
	シ ロ ア リ 被 害	□ 現在までシロアリの被害を発見していない □ シロアリ予防工事：□ 未　□ 済（　　年　　月頃 ） □ 過去にシロアリの被害があった　　箇所： 駆除と修理工事：□ 未　□ 済（　　年　　月頃 ） □シロアリ検査必要　□要観察 □ 現在シロアリの被害がある　　箇所：
	建 物 の 瑕 疵 （傾き・腐食・きしみ・不具合等）	□ 発見していない □ 建物診断必要　□要観察 □ 発見している　箇所・状況：
	石綿使用調査結果の記録	□ 無 □ 有 調査年月日：　　年　　月　　日 調査の実施機関： 調査の範囲： 石綿の使用の有無及び使用箇所： □ 石綿調査必要
	給排水施設の故障・漏水	□ 発見していない □ 発見している　箇所・状況
	新築時の建築確認通知書（確認済証）・設計図書	建築確認通知書（確認済証）□ 有　□ 無　　設計図書：□ 有　□ 無 建設業者・宅地建物取引業者
	住宅性能評価	□ 無　□ 有（□ 新築　□ 既存　　年　　月　　日）
	耐 震 診 断	□ 無　□ 有（書類名：　　） □ 耐震診断必要
	増改築・修繕・ リフォームの履歴	□ 知らない　□ 知っている（　　年　　月頃） 箇所・内容： 建設業者： 建築確認通知書（確認済証）□ 有　□ 無　　設計図書：□ 有　□ 無
	屋根・ひさし	□瓦がずれていないか、割れていないか、こけがはえていないか
		□カラーベストが割れていないか、変色していないか
		□鉄板がさびて穴が開いていないか
	とゆ・谷	□落ち葉や雨水がたまってないか、、鉄板がさびて穴があいてないか
	とゆ	□変形してないか、金具が外れてないか、破損してないか
	外壁・基礎	□ひび割れしてないか、かけていないか、水染みあとがないか
		□白くなっていないか、浮いているように見えないか、変色してないか
	軒裏	□水染みあとがないか、ひび割れないか、かけ・めくれがないか
	窓・玄関・勝手口	□カギはかかるか、破損はないか、開け閉めできるか
	ベランダ	□水染みあとがないか、ひび割れないか、防水に穴があいていないか
		□手すり部分に隙間があいていないか、排水の部分に水溜りがないか
	建物全体	□仕上げ材が朽ちて下地材が見えていないか
		□その下地材が腐っていないか
	庭	□雑草が伸び放題になっていないか、会所がつまっていないか
		□庭木の隣地への越境がないか
	門・塀・フェンス	□錆びたり壊れたり欠けたりしてないか
	天井・壁	□ひび割れしてないか、かけていないか、水染みあとがないか、カビは？
		□雨漏りのしみがないか
	床	□踏んで足が沈まないか、歩いていてなんか変な感じはないか(傾き)
		□歩いて音がしないか(きしみ・床鳴り)
	建具	□閉めたときに柱や枠との間に隙間がないか

	床下	□腐っているところないか、白ありの道のようなスジはないか
	小屋裏	□水染みあとはないか、材木が割れてないか、金物が外れそうになってないか
	屋根上	□アンテナ等の落下危険物がないか
	備考：	
土地	境界確定の状況・越境	境界：杭　□ 有　□ 無　□ 一部有　・□ 知らない　□ 知っている（状況：　　）
土地	土壌汚染の可能性	敷地の住宅以外（店舗･工場等）の用途での使用履歴 □ 知らない　□ 知っている　（　　年　　月頃）（用途：　　）
土地	地盤沈下、軟弱	□ 知らない　□ 知っている（状況：　　）
土地	敷地内残存物 （旧建物基礎・浄化槽・井戸等）	□ 有　□ 無　（ 箇所・状況：　　）
土地	備考：	
周辺環境	騒音・振動・臭気等	□ 知らない　□ 知っている（状況：　　）
周辺環境	周辺環境に影響を及ぼすと思われる施設等	□知らない　□ 知っている（状況：　　）
周辺環境	近隣の建築計画	□ 知らない　□ 知っている（概要：　　）
周辺環境	電 波 障 害	□ 知らない　□ 知っている（概要：　　）
周辺環境	近隣等との申し合わせ事項	□ 有　□ 無　（概要：　　）
周辺環境	浸水等の被害	□ 知らない　□ 知っている（時期・程度：　　）
周辺環境	事件･事故･火災等	□ 知らない　□ 知っている（概要：　　）
周辺環境	自治会費等	□ 有　□ 無　（月額：　　円）
周辺環境	備考：	
マンションの場合のみ	管理費・修繕積立金の変更予定	□ 有 □ 無 □ 協議中　（ 時期：　　年　　月頃 ・□未定　）
マンションの場合のみ	大規模修繕の予定	□ 有 □ 無 □ 協議中　（ 時期：　　年　　月頃 ・□ 未定　）
その他	貴重品等	□ 有　□ 無　（　　）
その他		
その他		
その他		
その他		
その他		
その他		
その他依頼者等から受託者へ　引継ぐべき事項		
現状判断		□管理不完全　□管理不全　□管理良好
		□
建物判断		□管理　□維持　□除却　□
受託条件		□アンテナ撤去　□不法投棄物処理　□警備契約　□火災保険契約

付帯設備状況

「付帯の有無」の欄で「有」は該当の設備があるもので、「無」は該当の設備が無いか、または撤去するものです。

設備等には、経年劣化および使用にともなう性能低下、キズ、汚れ等があります。また、物件内の動産物を撤去したことにより、現在発見されている場所以外でキズ、汚れ等が発生する場合があります。

	設備の名称	付帯の有無	備　　考
照明関係	屋内照明器具	□ 有（ □ 全部 ・ □ 一部）・□ 無	
	屋外照明器具	□ 有 ・ □ 無	
空調関係	冷 暖 房 機 （□ 電気 □ ガス □ 石油 ）	□ 有（　　台）・□ 無	
	冷　房　機 （□ 電気　□ ガス ）	□ 有（　　台）・□ 無	
	暖　房　機 （□ 電気 □ ガス □ 石油 ）	□ 有（　　台）・□ 無	□ ＦＦ式石油温風暖房機（　　台
	床　暖　房　設　備 （□ 電気　□　ガス ）	□ 有 ・ □ 無	
	換　気　扇	□ 有 ・ □ 無	
収納関係	床　下　収　納	□ 有 ・ □ 無	
	下　駄　箱	□ 有 ・ □ 無	
	吊　り　戸　棚	□ 有 ・ □ 無	
給湯関係	給　湯　器・湯　沸　器 （□ 電気 □ ガス □ 石油 ）	□ 有 ・ □ 無	□ 石油給湯器（　　台 □ 屋内式ガス瞬間湯沸器 □ 都市ガス□ プロパンガス （　台）
水廻り関係	流　し　台	□ 有 ・ □ 無	付帯機能 □ 浄水器付　□ その他　（　　）
	コンロ （□ 電気　□　ガス ）	□ 有 ・ □ 無	付帯機能 □ オーブン　□ その他　（　　）
	食　器　洗　機	□ 有 ・ □ 無	□ ビルトイン式電気食器洗機
	ふろがま・浴槽 （□ 電気 □ ガス □ 石油 ）	□ 有 ・ □ 無	□ 屋内式ガスふろがま（□ 都市ガス　□ プロパンガス） □ 石油ふろがま　□ 浴室用電気乾燥機
	洗　面　台	□ 有 ・ □ 無	
	洗濯機用防水パン	□ 有 ・ □ 無	
	トイレ設備	□ 有 ・ □ 無	付帯機能 □ 洗浄 □ 乾燥 □ 保温
建具関係	網　戸	□ 有（　）枚 ・ □ 無	
	雨　戸	□ 有 ・ □ 無	
	畳・ふ す ま	□ 有 ・ □ 無	
	障　子	□ 有 ・ □ 無	
その他の設備	ドアチャイム	□ 有 ・ □ 無	
	ＴＶアンテナ	□ 有 （□ 共同 □ 単独）・ □ 無	
	カーペット	□ 有 ・ □ 無	
	カーテン	□ 有 ・ □ 無	
	カーテンレール	□ 有 ・ □ 無	
	物 干 し	□ 有 ・ □ 無	設置場所 □ バルコニー□ 庭 □ その他（　　）
	物　置	□ 有 ・ □ 無	設置場所 □ バルコニー□ 庭 □ その他（　　）
	門・塀・フェンス・垣根	□ 有 ・ □ 無	

	植　栽	□ 有 ・ □ 無	
	庭　石	□ 有 ・ □ 無	
上記以外		□ 有 ・ □ 無	
		□ 有 ・ □ 無	
		□ 有 ・ □ 無	
		□ 有 ・ □ 無	
		□ 有 ・ □ 無	

※ 本物件付帯設備表の事項については、依頼者等が知り得る範囲でその責任の下で記載しています。

※ 付帯する設備に関しては、現状有姿での管理委託となります。

※ 次に掲げる製品は、平成２１年４月１日より実施された長期使用製品安全点検制度に係る特定保守製品です。本物件に当該製品が付帯されている場合は、特定製造事業者等に所有者情報の提供し、点検期間には点検を行うことが必要となります。です。特定製造事業者等への連絡等については追加依頼業務となることを確認します。

【特定保守製品：**ビルトイン式電気食器洗機、浴室用電気乾燥機、石油給湯機、石油ふろがま、ＦＦ式石油温風暖房機、屋内式ガス瞬間湯沸器（都市ガス用／プロパンガス用）、屋内式ガスふろがま（都市ガス用／プロパンガス用）**の７製品で、『特定保守製品』と表示されている製品や、設計標準使用期間・点検期間の表示がなされた製品】

目的物件の状況について上記のとおりであることを依頼者等は受託者に告知し、受託者はこれを受領しました。

依頼者は、受託者から再委託者を受ける者に対して本内容を開示することを承認しました。

平成　　年　　月　　日

住所　　住所

＜依頼者等＞氏名　　＜受託者＞ 氏名

空き家管理基本契約書

本契約書は、空き家管理基本契約について、当事者が契約の締結に際して定めるべき事項及び当事者が契約の履行に関して互いに遵守すべき事項を明らかにすることを目的とする。

依頼者（以下「甲」といいます。）は、この契約書により、頭書（１）に記載する甲の依頼の目的である物件をその指定する範囲（以下「目的物件」といいます。）において、受託者（以下「乙」といいます。）に空き家の物的管理を委託し、乙はこれを受託しました。

【コメント】

＊目的物件の一部が、管理範囲から除外される場合が考えられる。その範囲を明確にするために管理範囲指示図面の添付が必要です。

＊受託にあたっての、条件設定、危険状況の回避義務については、告知書・報告書により確認します。現状有姿での受託には潜在的な問題が生じる場合がある。

（１）管理の目的

甲は乙に対し、甲の長期不在期間における目的物件の物的管理を目的として本契約を締結する。その本旨に従った適正な管理を行うものとします。

【コメント】

＊一時療養、長期療養、海外赴任、長期不在、相続財産管理、係争不動産管理など、その管理目的を明記することにより、管理の範囲、内容、当事者等を明確にすることが可能となる。

《頭書　１》管理の目的物件

<table>
<tr><td rowspan="6">建　物</td><td>名　　称</td><td colspan="5"></td></tr>
<tr><td>住 居 表 示</td><td colspan="5"></td></tr>
<tr><td>所在（登記簿）</td><td colspan="5"></td></tr>
<tr><td>管理範囲</td><td colspan="5">◇敷地　◇建物　◇建物内部　◇建物内部一部</td></tr>
<tr><td>建 物 種 類</td><td colspan="5">◇一戸建　◇マンション　◇その他（　　）</td></tr>
<tr><td>建 物 構 造</td><td colspan="5">◇木造　◇軽量鉄骨造　◇鉄筋コンクリート造
◇その他（　　）　階建　．　㎡</td></tr>
<tr><td rowspan="2">土　地</td><td>土地の権利</td><td>◇所有◇借地</td><td>地 目</td><td></td><td>地積</td><td>◇公簿　．　㎡
◇実測　．　㎡</td></tr>
<tr><td>借地の場合</td><td colspan="5">◇旧法借地　◇普通借地　◇普通定期借地　◇その他（　　）
（期間　平成　年　月　日 ～ 平成　年　月　日）</td></tr>
<tr><td>駐車場</td><td colspan="3">◇平面　◇機械式　◇（　　）　台分</td><td colspan="2">その他</td></tr>
<tr><td rowspan="5">建物の権利関係
平成　年
月
日
（現　在）</td><td>所　有　者</td><td colspan="2">登 記 上 の 名 義 人</td><td colspan="2" rowspan="2">◇
◇
◇
◇</td></tr>
<tr><td></td><td colspan="2"></td></tr>
<tr><td>甲　区</td><td colspan="2">乙　区</td></tr>
<tr><td><u>所有権</u>にかかる権利に関する<u>事項</u></td><td colspan="2"><u>所有権以外</u>の権利に関する事項</td></tr>
<tr><td>◇（　　）</td><td colspan="2">◇抵当権　◇（　　）</td></tr>
</table>

引き渡し資料（甲は乙に対して、以下の資料を提示し引き渡すものとする。）

＊敷地・建物の現状については、添付（告知書・報告書・設備状況確認書）によります。

＊管理の範囲の範囲については、添付（管理範囲指示図面）によります。

＊貴重品の有無については、原則存在しないものとします。

□告知書・報告書□設備状況確認書・管理範囲指示図面□保険証書

□建物図面・□建築確認・□検査済書・□間取り図・□測量図

□インスペクション報告書・□アスベスト調査報告書・□耐震診断報告書

＊鍵の引き渡し

□引渡す　　□引渡さない

《頭書　2》　　委託業務の内容【基本管理業務】

基本管理業務の内容は以下の通りとします。

月次報告書の作成・報告	毎月　　日までに乙より甲等に報告します。
業　務　名	主 な 業 務 の 内 容
目的物件調査	□告知書□報告書□設備状況確認緒による。
基本業務 A	外観目視による業務（月額　　円）
Ⅰ敷地の管理	①定期巡回　（月（ 1 ）回の目視確認)） ②投棄物（月（ 1 ）回の目視確認） ③擁壁・外構、駐車場（月（ 1 ）回の目視確認 ） ④塀・フェンス（月（ 1 ）回の目視確認 ） ⑤近隣環境の変化（月（ 1 ）回の目視確認)）
Ⅱ建物の管理	①定期巡回（月（　）回の表層部外観点検 ） 玄関廻り・廊下・屋根・内壁・外壁・雨戸・雨樋等
Ⅲ設備の管理	①定期巡回（月（　）回程度の目視確認 ）
Ⅳ雨戸等の管理	①定期巡回　（月（ 1 ）回の目視確認)）
Ⅴ清掃、除草	①外の清掃（簡易清掃　◇　　） ②草（定期巡回時等に付随する簡易除草　◇　　）
Ⅵその他	①郵便物回収（(　）ケ月に１回、目視確認　◇　　） イ郵便・宅配便転送手続き代行 ＊内容証明・書留郵便の受け取りは含みません ②公報等回収 ③空き家管理看板等設置 □承諾する（看板・ステッカー・その他　　） □承諾しない ③遠方交通費の発生する場合については別途協議します。 ④大規模建物加算（200 ㎡以上）については別途協議します。

【コメント】

＊委託業務の内容については、本表により、明示しています。

＊個別具体的な業務内容については、契約書条項、業務内容説明資料等により行う必要性があります。

《頭書　2》　　委託業務の内容【基本管理業務】

基本管理業務の内容は以下の通りとします。

月次報告書の作成・報告	毎月　　日までに乙より甲等に報告します。
業　務　名	主 な 業 務 の 内 容
基本業務 B	建物内管理（月額　　円）
Ⅰ敷地の管理	①投棄物（処理手配）
Ⅱ建物の管理	①通気・換気（月（　）回程度　　分程度） ②消臭・除湿（月（　）回程度）
Ⅲ設備の管理	①動作確認（電気・ガス・水道　◇通水　　）
Ⅳ建具等の管理	①動作確認（建具・雨戸・扉　◇　　）
Ⅴ清掃、除草	①建物内の清掃（簡易清掃　◇　　）
Ⅵ水道・電気基本料金	水道光熱費等の料金は依頼者の負担となります。

頭書(5)　基本業務報酬等

管理業務	頭書（A)〔基本管理業務〕に関する報酬については、月額＊＊＊＊＊円とします。		
	①報酬	（基本）業務Ａ　報酬額　　円（内消費税等相当額　　円） （基本）業務Ｂ　報酬額　　円（内消費税等相当額　　円） （　　）業務　報酬額　　円（内消費税等相当額　　円） 合計金額　　報酬額　　円（内消費税等相当額　　円）	
	②遠方加算金		
	③大規模加算		
	④報酬受領の時期	６ヶ月毎に一括し前払いするものとする。	
	⑩報酬受領の時期		
目的物件調査報告書			

頭書(6)　管理費等の振込口座

管理費等の振込先	振込先金融機関： 口座番号　： 預　　金：　普通・当座 フリガナ　： 口座名義人：

頭書(7)　管理報告の作成

作　成　期　日	毎月　　日まで

頭書(8)　有効期間

始期	年　月　日	終期	年　月　日	ヶ月

（目的物件の範囲と内容並びに引き渡し資料）

第１条　甲は、目的物件及び設備状況告知書等より目的物件の状況を乙に提示し、乙は管理範囲指示図面により指定された範囲を管理範囲として管理業務を行うものとします。目的物件の一部化管理範囲から除外された場合には、除外された部分の管理責任は甲が追うものとします。但し、緊急並びに止むおえない場合についての立ち入りは認めるものとします。

２　甲は書画、骨董等の貴重品については、原則として、残置しないものとし、目的物件の範囲には、書画、骨董等の貴重品は含まないものとします。目的物件内に残置する場合においては、甲の責任により管理するものとします。

３　甲は、乙に対して頭書１に記載された、資料（コピーを含む）を提示し引き渡すものとします。

４　乙が鍵の引き渡しを受ける場合には、保管、管理について責任を負うものとします。但し、占有者・管理者としての責任を負うものではありません。

５　甲による目的物件調査報告書の確認により、目的物件状況の乙への提示にかえることができるものとします。

【コメント】

＊目的物件の状況、管理範囲を明確にするために、告知書・設備状況確認書、管理範囲指示書の提示を求めています。

＊貴重品については、残置しない事を原則とします。残置される場合においても、依頼者による管理責任を明記します。この場合は、警備会社との別途契約が原則となります。

＊資料の引き渡しを明記しています。

＊鍵の保管、管理責任並びに占有者、管理者責任を負わない旨を明記しています。

＊依頼者が遠方等の場合に、目的物件調査書の確認により、目的物件の状況を乙に提示とするとしています。

＊受託前の調査依頼により調査依頼を受ける場合があります。

（管理業務の内容）

第２条　甲は、次の業務（以下「委託業務」といいます。）を乙に委託します。

（1）基本管理業務

基本管理業務については、基本業務確認表（頭書２）により明記し委託するものとします。

イ　基本管理業務Ａ

外観目視による業務

Ⅰ敷地の管理

Ⅱ建物の管理

Ⅲ設備の管理

Ⅳ雨戸等の管理

Ⅴ清掃、除草

Ⅵその他

ロ　基本管理業務Ｂ

建物内管理業務

Ⅰ敷地の管理

Ⅱ建物の管理

Ⅲ設備の管理

Ⅳ建具等の管理

Ⅴ清掃、除草

Ⅵ水道・電気基本料金

【コメント】

＊管理業務の種別とその範囲を明示しています。基本管理業務については、基本管理業務 A（外観目視によるもの）と基本管理業務 B（建物内管理）を別に規定しています。

（第三者への再委託）

第３条　乙は、甲の承認を得て、前条の業務の全部又は一部を第三者に再委託することができます。

２　乙は、再委託した業務の処理について、甲に対して、自らなしたと同等の責任を負うものとします。

【コメント】

＊基本管理業務 A（外観目視によるもの）と基本管理業務 B（建物内管理）、追加業務の再委託について規定しています。

＊再委託の場合の責任について明記しています。

（業務代理権の授与）

第４条　甲は、委託業務について、業務指図者（以下「丙」といいます。）に乙の業務執行に対する、指図権限並びに報告受領権限を与えるものとします。

【コメント】

＊依頼者の状況（高齢者世帯夫・相続人・兄弟姉妹・成年後見人等）により、業務指図者、報告受領者を選任しておく必要がある場合があります。

＊乙に代理権を与える場合には、第２１条によるものとします。

＊代理人を選任する場合には、業務指図者を代理人として規定します。

（委託の証明措置）

第５条　甲は、乙から要請があった場合には、乙に対して、委任状の交付その他委託業務を委託したことを証明するために必要な措置を採らなければ なりません。

【コメント】

＊行政機関、近隣との窓口業務における必要書類として明記しています。

（善管注意義務）

第６条　乙は、善良なる管理者の注意をもって、委託業務を行わなければなりません。

（基本管理報酬の支払い）

第７条　甲は、乙に対して、管理業務に関して頭 書の記載に従い、報酬（以下「基本管理報酬」といいます。）を 支払わなければなりません。

【コメント】

＊送金コスト等を考慮し、前払いを基本としています。

（乙が立て替えた費用の償還）

第８条　乙が委託業務を遂行する上で立て替えた費用等については、 甲は、乙に、速やかに、償還しなければなりません。

【コメント】

＊立て替え費用についての償還を明記しています。この範囲には、管理上発生した資材等の費用を含みます。

(委託業務の報告)

第９条　乙は頭書(７)に表示する期日までに、委託業務に係る報告書を作成し、甲並びに第４条による業務指図者又は甲の指定する者に報告しなければなりません。

２．　前項の規定による報告のほか、甲並びに前項により指定されたものは、必要があると認めるときは、乙に対し、委託業務の執行に関する報告および関係書類の提示を求めることができます。

【コメント】

＊甲の指定するものとは、報告受領権者、別に甲が指定したものを指します。

(甲からの連絡、通知義務)

第１０条　甲は、この契約期間中に委託業務に関して、甲並びに関係者の関与で乙の執行に支障が生じる事項(目的物件の甲の自己のためにする使用を含む。)を予見または発見したときは、速やかにその旨を乙に連絡しなければなりません。

２　甲は、頭 書１で表示した目的物件の権利関係等に変動が生じたときは、その旨を速やかに書面にて、乙に通知しなければなりません。

【コメント】

＊自己利用、権利関係の等についての、依頼者からの連絡義務を明記しました。

＊甲並びに関係者とは依頼者、依頼者の親族等の関係者並びに利害関係人を言います。

＊予見とは可能性がある場合を言います。発見した時とは状況を認識した時を言います。

(前条の義務違反に対する費用等の請求)

第１１条　乙は、前条の場合において、乙の損失または乙による費用等の支払が発生したときは、当該損失または費用等の相当額の支払を甲に請求することができます。

【コメント】

＊特別の対応が必要になった場合の、求償、費用請求について明記しました。

＊乙の業務執行に支障が生じた場合の費用請求も含まれます。

(保険等加入義務)

第１２条　甲は、頭 書１に表示の目的物件に対し、乙と協議して相応な建物の火災保険、家財保険特約、施設の賠償責任保険その他必要な保険に加入しなければなりません。

２　乙は、本委託業務の受託にあたり、請負賠償責任保険・管理下財物賠償責任保険に加入するものとします。

【コメント】

＊依頼者・受託者の保険加入義務を規定しています。

＊書画、骨董等の貴重品が残置される場合の、警備契約締結義務を規定しています。

＊目的物件内に、書画、骨董等の貴重品が残置される場合には、別途警備契約を締結するものとします。

（免責事項）

第１３条　乙が鍵の受け渡しを受けた場合においても、法律上の占有者、管理者としての責任を負わない。甲が次の各号に掲げる損害を受けたときにも、乙はその損害を賠償する責任を負わないものとします。

一　天災地変等不可抗力による損害

二　乙の責めに帰すことができない火災、盗難等の事故の発生による損害

三　乙が善良なる管理者の注意をもって管理業務を行ったにもかかわらず 生じた諸設備の故障による損害

四　乙の報告による危険回避並びに改善提案を乙が実施しないことに起因する賠償責任並びに損害

五　甲の責任において管理する、目的物件内の書画、骨董等の貴重品の火災、盗難等の事故の発生による損害

六　前各号に定めるもののほか、乙の責めに帰すことができない事由によって生じた損害

【コメント】

＊天災地変等の場合による、免責を規定しています。

（有効期間）

第１４条　この契約の有効期間は、頭書(８)に記載するとおりとします。

（更新）

第１５条　この契約の有効期間は、甲及び乙の合意に基づき、更新することが できます。

２　前項の更新をしようとするときは、甲又は乙は、有効期間が満了する ３ヶ月前までに、相手方に対し、文書でその旨を申し出るものとします。

３　前２項による有効期間の更新に当たり、甲乙間で契約の内容について 別段の合意がなされなかったときは、従前の契約と同一内容の契約が成立したものとみなします。

（契約の解除）

第１６条　甲又は乙がこの契約に定める義務の履行に関してその本旨に従った 履行をしない場合には、その相手方は、相当の期間を定めて履行を催告し、その期間内に履行がないときは、この契約を解除することがで きます。

２　次の各号のいずれかに該当する場合には、甲、乙は、この契約を解除する ことができます。

一　乙がこの契約に係る重要な事項について故意若しくは重過失により 事実を告げず、又は不実のことを告げる行為をした

二　乙の責に帰すべき事由により甲に損害を与えたとき。

三　乙が差押、仮差押、競売、その他公権力の処分を受け、または破産、特別清算、会社更生、民事再生の申立があったとき。

四　乙が監督官庁より営業停止または営業免許・営業登録の取消しなど行政処分を受けたとき。

五　乙が甲の死亡を知ったとき。

六　甲が差押、仮差押、競売、その他公権力の処分を受け、または破産、特別清算、会社更生、民事再生の申立があ

ったとき。

3　乙が前項の各号の一つにでも該当し、それにより甲が損害を被った場合、甲は、契約解除の有無にかかわらず、乙に対して損害の賠償を請求することがでます。

（解約の申入れ）

第１７条　甲又は乙は、その相手方に対して、少なくとも３か月前に文書により解約の申入れを行うことにより、この契約を終了させることができます。

2　前項の規定にかかわらず、甲は、３か月分の管理報酬相当額の金員を 乙に支払うことにより、随時にこの契約を終了させることができます。

（契約終了時の処理）

第１８条　この契約が終了したときは、乙は、甲に対し、鍵並びに目的物件に関する書類及び保管する書類を引き渡すものとします。

2　乙は速やかに甲の指定する者がある場合には、指定する者に対し委託業務の事務引き継ぎを行い、保管中の金員、預り金等がある場合には速やかに精算し乙の費用で返還しなくてはなりません。

3　第１６条２項５号、６号による場合は、目的物件を相続する者に対して管理業務の終了を通知し、費用の清算、鍵の引き渡し等の依頼者死亡後の契約終了にかかる事務を行うものとする。

【コメント】

＊契約終了時の処理について規定しています。

（守秘義務・個人情報の保護）

第１９条　乙は、委託業務を執行する上で知り得た秘密事項を正当な理由なく漏らしてはなりません。

2　乙は、前項と同様に知り得た甲または関係者等の個人情報については、個人情報の保護に関する法令およびその他の規範を遵守し、個人情報の適正な保護と取り扱いをしなければなりません。

また、乙は第３条に定める再委託においては、当該委託を受ける者に対して必要な監督措置を講じなければなりません。

3　前 2 項の規定は、次の各号の場合には適用されないものとします。

(1) 甲が承諾した場合

(2) 監督官庁、裁判所その他の公的機関の法令に基づく命令、要求又は要請（アからウまでに定めるものを含みます。）に従って開示する場合

ア　民事訴訟法第 186 条又は家事審判規則第 8 条に基づく調査の嘱託

イ　刑事訴訟法第 197 条第 2 項に基づく照会

ウ　国税犯則取締法第 1 条第 3 項に基づく照会

（クーリング・オフ）

第２０条　甲は、訪問販売（特定商取引に関する法律第 26 条第 5 項各号に定める訪問販売を除きます。以下同じ。）又は電話勧誘販売（同法第 26 条第 6 項各号に定める電話勧誘販売を除きます。以下同じ。）の方法で本サービス契約を締結した場合（甲が営業のために又は営業として契約を締結した場合を除きます。）、書面により本契約の解除（以下本条に

おいて「クーリング・オフ」といいます。）を行うことができるものとします。ただし、甲が契約書及び本約款を受領した日から起算して８日を経過した場合においては、この限りではないものとします。

２　クーリング・オフは、甲様がクーリング・オフに係る書面を発した時にその効力を生ずるものとします。

３　乙は、クーリング・オフがあった場合においては、そのクーリング・オフに伴う損害賠償の支払を請求することができないものとします。

４　クーリング・オフがあった場合において、本契約に関連して金銭を受領しているときは、甲に対し、速やかに、その全額を返還するものとします。

（看板等設置承諾）

第２１条　甲は丙が基本業務において、看板等の設置について承諾した場合については、看板等を設置することができるものとします。その内容について事前に甲と協議し、承諾を求めなければなりません。

２　看板設置費用については、甲の負担とします。

【コメント】

＊看板設置費用については、甲の負担としています。ステッカー等の対応も可能としています。

（合意管轄裁判所）

第２２条　この契約に起因する紛争に関し、訴訟の提起等裁判上の手続きをしようとするときは、目的物件の所在地を管轄する地方(簡易)裁判所をもって管轄裁判所とします。

（契約内容の説明）

第２３条　甲及び乙は、本契約内容につき、契約締結前において、あらかじめ乙から甲に対して本書面等により説明がなされ、甲は当該説明を受けた上で本契約を締結したことを確認しました。

【コメント】

＊契約内容の説明後の契約締結であることを明記しました。遠方の場合についても、内容を確認後の契約であることを明記するために規定しています。

特約事項

【コメント】

＊追加業務については、その内容等について、条項を追加する必要があります。

甲及び乙は、乙から本契約の内容の説明がなされたこと、甲乙間で本契約が成立したことを証するため、本書面２通を作成し、甲・乙記名押印の上、各１通を保有する。

平 成　　年　　月　　日

甲：委託者　　住 所

氏 名　　印

丙：業務代理人　住 所

氏 名　　印

乙：受託者　　住 所

氏 名　　印

報告書【基本管理業務】

空き家管理基本契約書第１０条の規定に基づき、本報告書によりご報告いたします。

月次報告書	平成　　年　　月　　日月次報告	
報告先（　　）		
基本業務Ａ	外観目視による業務	報告事項
Ⅰ敷地の管理	①定期巡回　（月（ １ ）回の目視確認)） ②投棄物（月（ １ ）回の目視確認） ③擁壁・外構、駐車場（月（ １ ）回の目視確認 ） ④塀・フェンス（月（ １ ）回の目視確認 ） ⑤近隣環境の変化（月（ １ ）回の目視確認)）	
Ⅱ建物の管理	①定期巡回（月（　）回の表層部外観点検 ） 玄関廻り・廊下・屋根・内壁・外壁・雨戸・雨樋等	
Ⅲ設備の管理	①定期巡回（月（　）回程度の目視確認 ）	
Ⅳ雨戸等の管理	①定期巡回　（月（ １ ）回の目視確認)）	
Ⅴ清掃、除草	①外の清掃（簡易清掃　◇　　） ②草（定期巡回時等に付随する簡易除草　◇　　）	
Ⅵその他	②郵便物回収（(　)ケ月に１回､目視確認　◇　　） イ郵便・宅配便転送手続き代行 ②公報等回収	
基本業務Ｂ	建物内管理	
Ⅰ敷地の管理	①投棄物（処理手配）	
Ⅱ建物の管理	①通気・換気（月（　）回程度　　分程度） ②消臭・除湿（月（　）回程度）	
Ⅲ設備の管理	①動作確認（電気・ガス・水道　◇通水　　）	
Ⅳ建具等の管理	①動作確認（建具・雨戸・扉　◇　　）	
Ⅴ清掃、除草	①建物内の清掃（簡易清掃　◇　　）	
Ⅵ水道･電気基本料金		
その他報告事項		

その他追加業務を受託する場合には、別途契約並びに本契約に追加することとなります。

委託業務の内容【追加業務】

追加業務を委託する場合は、本追加業務確認表によります。(委託する内容にチェックします。)

業　務　名	主 な 業 務 の 内 容
月次報告書の作成・報告	毎月　　日までに乙より甲等に報告します。
Ⅰ敷地の管理	□①外灯定期巡回　(月（ 1 ）回の目視確認))
Ⅱ建物の管理	□①保全、補修（目視確認と補修手配　◇　　） □②害虫・害獣対策
Ⅲ設備の管理	□①トイレ・浴室・水回り点検管理 □②照明器具　管球交換（都度取替） □③電気設備点検（分電盤目視点検） □④警備・火災報知器点検 イ自動火災報知器（法定点検 2回／年） ロ消火設備（法定点検 2回／年） ハ防犯設備動作確認 □⑤特定保守製品管理 □⑥保全、補修（目視確認と補修手配　◇　　）
Ⅳ建具等の管理	□①補修・修繕 □
Ⅴ清掃、除草	①雨水・排水桝・排水管・雨樋（月（　）回の外観点検・都度清掃） ②除草
Ⅵその他	□①官公署、電気、ガス会社等への届出、手続き代行 □②近隣の苦情対応 □③諸官庁届出事務の代行 □④関係書類の保管 □⑤郵便物等転送 イ回収した郵便物・公報等転送（◇　　） ＊内容証明・書留郵便の受け取りは含みません □⑥災害時対応 災害時現状確認（災害状況により対応ができない場合があります） □⑦緊急対応 緊急時の現状確認、緊急対応（緊急状況により対応ができない場合があります） □⑧行政機関窓口代行 □⑨近隣行事（町会等）代理参加
Ⅶ目的物件調査報告書作成	□①目的物件の調査
Ⅷ水道・電気基本料金	水道光熱費等の料金は依頼者の負担となります。

別途契約による、委託業務の内容【特別業務】

別途契約により追加業務を委託する場合は、別途特別業務確認表によります。(委託する内容にチェックします。)

業　務　名	主 な 業 務 の 内 容
Ⅰ敷地の管理	□①現住状況外観維持
Ⅱ建物の管理	□①修繕・改修 □②インスペクション □③耐震診断 □④シロアリ診断 □⑤ハウスクリニング
Ⅲ設備の管理	□
Ⅳ建具等の管理	□
Ⅴ清掃、除草	□①配水管洗浄（高圧洗浄　　） □②芝生の手入れ
Ⅵその他	□①工事等の手配及び工事費用の調整・折衝 イ修理・補修（見積と工事手配　◇　　） ロ耐震補強　（見積と工事手配　◇　　） ハ改修　　（見積と工事手配　◇　　） □②関係書類の保管 □③賃貸等市場調査・活用提案 □④祭祀代行 □仏壇清掃 □命日・□月命日・□お盆 □祭祀・□法要・□生花・□ □⑤不法投棄物の処分 □⑥廃棄物、家財等の処分 □⑦災害時対応 災害時復旧（災害状況により対応ができない場合があります） □⑧緊急対応 緊急時復旧（緊急状況により対応ができない場合があります） □⑨納税代行 □⑩賃貸媒介・代理業務 □⑪賃貸管理業務 □⑫売買媒介・代理業務

	ニ電気設備 □①自家用 ホ受変電設備　　定期検査　１回／年 □①自家用受変電設備　　保守点検　１回／月 ヘ給水設備 □①受水槽　　内清掃・整備　　回／年 ト排水衛生設備 □①排水管 □②雨水・排水桝 □③浄化槽設備　　保守点検 回／月 □④消防設備点検　　法定検査及び消防署への届出 チ高所作業 □①屋根・雨樋・ □②壁面洗浄
Ⅶ警備会社による警備業務	□①警備会社との窓口業務

【コメント】

＊目的物件調査報告書による場合には、本書式を基本とし、依頼者の確認欄を設けることとなる。

管理範囲指示図面

報告書写真添付シートチェック項目

1. 外観敷地遠景
2. 外観敷地内部
3. 外観門扉
4. 外観敷地内植栽
5. 外観建物遠景
6. 外観建物屋根
7. 外観建物軒
8. 外観建物雨樋
9. 外観雨戸
10. 外観設備

1. 建物内土間
2. 建物壁
3. 建物建具
4. 建物設備
5. 建物キッチン
6. 建物トイレ
7. 建物浴室
8. 建物天井

＊全体遠景と状況が確認できるものとする。

＊建具、設備動作状況について確認できるものとする。

＊部屋内は、四方よりの写真とする。

＊劣化等については状況を把握できるものとする。

＊設備確認書に記載があり、状況変化がある場合には注意を要する。

【マニュアル付属資料－D】

空き家管理サービス・提供業者のサービスメニューと料金一覧

事業者	D・Jホームサービス	サポートホーム	NPO空家空地管理センター	日本空き家管理協会	NPO空き家コンシェルジュ	有限会社エステートプロモーション北九州
HP・URL	http://www.djg.co.jp/d.j.home/akiya/index.html	http://www.supportho me.jp/	http://www.akiya-akichi.or.jp/	http://xn--w8j204gz2cizkninc0bc83bszl6pc.com/	http://www.akiyaconcierge.com/	http://akiya.in-kitakyushu.net/
所在地・営業エリア等	東京・関東	横浜・	東京都・埼玉県	京都・滋賀	奈良	福岡・北九州市
基本サービス	空家巡回管理サービス	基本サービス	しっかり管理サービス	空家キーパー	定期巡回サービス	基本サービス
内容	通風換気、通水、水漏れ・雨漏り確認、室内外目視確認、通水、近隣情報確認・挨拶、除草・清掃（巡回時間内）	通気・換気（60分）清掃、通水、雨漏り確認、庭木、メンテナンス確認、郵便物整理、近隣情報確認	通気・換気、雨漏り点検、通水、室内・建物点検、庭木確認、ポスト清掃、庭のごみ処理、近隣挨拶、看板設置、クレームの一時対応	標準・月二回訪問 換気・通水・郵便ポスト整理・外周清掃、室内簡易清掃、屋外・外壁・協会壁等目視点検	建物外観、庭木、雑草、漏水、修繕必要箇所チェック 通風・換気(1H)、通水・封水（10分程度） 電気設備機器確認 簡易清掃、見守り活動	建物外部状況確認、緊急時現地確認、郵便物転送、チラシ廃棄、前面道路清掃、門扉施錠、管理プレート設置（希望者のみ）近隣苦情窓口
報告	月一回・Eメールで報告 異常発見時は電話等で連絡	月一回・画像つき報告書をEメールまたは郵送で送付	月一回・巡回報告書 Eメール 郵送(別途500円)	月一回・報告書提出 メール無料・郵送は別途費用	月1回・報告書送付	月1回報告・HP専用ページでウェブ報告
料金 月額	訪問回数（月1回～4回）×訪問時基本作業時間（30分～2時間） ×オプション業務有無 別料金表による 6，300円～44、100円／月	月一回 ・9000円（戸建て） ・7000円（マンション）	空家管理 月一回・4000円 月二回・7500円 月四回・掃除1回・15000円	月額・16800円 セール期間中は12800円(税別)	月額5000円	月額3000円 但し、オプション最低一つ利用必須
標準料金・月1回・戸建	12600円	9000円	4000円	月二回の設定のみ表示、一回対応は可。	5000円	5000円
オプションサービス	郵便物転送サービス1050円 立会サービス（巡回時以外）4000円 時間外清掃3000円／時間 納税代理人代行サービス 5，000円/年	郵便物転送（国内無料転送・海外別途費用）、立会巡回（別途費用）	お掃除サービス2000円/回 郵便転送・チラシ処分・950円/月 除湿剤設置150円/個 緊急目視点検・3000円/回 ガス開栓立会・2000円/回	緊急時等訪問・1回5000円 近隣クレーム対応、台風等災害後物件見回り、 高所作業別途見積もり	相談対応	室内状況確認　500円 室内定期清掃　2500円 敷地内除草　3000円 ちょこっと立ち寄り2000円 海外郵便転送　1000円
その他サービス 別途見積もりによる	火災保険 セキュリティーシステム導入 木造住宅簡易耐震診断 庭木選定、害虫駆除薬剤散布、消臭・除湿剤設置、ゴミ処分、リフォーム・ハウスクリーニング・賃貸売却相談等	庭木剪定手配	除草、立木剪定、ゴミ処分、ハウスクリーニング、エアコン掃除、家財・廃棄物処分、害虫・害獣駆除	植木の剪定、庭園の除草、鳥獣虫害対策、高圧洗浄、室内清掃、損傷個所修繕	維持管理・メンテナンス メンテナンス箇所診断 メンテナンス内容アドバイス 各種施工業者の紹介 各種施工業者へ施工依頼サポート	マンション郵便受確認サービス（月1回2000円、月2回4000円） 不要家財撤去処分 樹木の伐採剪定 別途見積もり 仏壇位牌掃除サービス 1000円／月
特徴的な対応・サービス		一時帰宅時料金不要	100円管理		空家の総合相談窓口	販売・家賃保証など
関連業務	不動産仲介・建設・修繕・建物保守管理・ハウスクリーニング等	留守宅管理業	空地管理も行う。	清掃、不動産管理メンテナンス、造園業	空家バンク・メンテナンス・解体等	不動産仲介、不動産コンサル
その他の特徴			空家空地管理に特化して活動を行うNPO 100円管理でまず空き家管理への認知度アップを狙っている。	株式会社テイクスを中心に数社で日本管理協会（任意団体）を作り、空き家キーパーの名称で空き家ビジネス展開。 京都市空家条例に対応して活動	空き家に関する課題解決総合窓口として、空家活用、仲介、空家管理、メンテナンス、解体除却までの対応	不動産仲介業務をメインに空き家管理の業務・コストについて分かりやすく整理されている。

【マニュアル付属資料－E】トラブル事例調査結果一覧

トラブル事例調査方法

調査期間：平成26年1月31日から2月28日まで

調査方法：全国568名の公認不動産コンサルティングマスターにアンケートをFAXで同時送信した。
回答のあった者のうちからヒアリング対象者を選定、電話で個別にヒアリングを行った。

調査結果：下表にまとめる

区分：人	
所有者がなくなり、相続が発生 相続人間の争いにより管理料の未納滞納発生	消費者
電気料金を払う、払わないで所有者間(相続人間)で揉める	消費者
自治会費の未納により、自治会ともめる。所有者は住む気はない、払わない	消費者
空き家管理点検中に別の身内からの室内への入居を断られた	消費者
空き家管理点検中に、ご近所さんから不審者と間違えられた	事業者
管理物件遠方により管理費等に経費がかかる、月当たり数万円 業者間のネットワーク必要	事業者
空き家内のものがなくなったと疑いをかけられる。所有者の勘違い	両者
区分：物	
隣地から越境している、樹木、塀、庇と管理業者では解決出来ない	消費者
ハクビシンが出入りしている、天井裏に住み着いている、除去に費用がかかり困っている	消費者
管理物件に蔵があり、お宝がある、いつ泥棒に入られてもおかしくない	消費者
空き家が鼠の住処になっていると近隣から指摘あり	消費者
両親が無くなり管理することになるが、生活そのままの家財道具が置いてある 先の利・活用に支障きたす	消費者
災害時(台風・地震・津波・火災)、後の管理業務遂行に不安	事業者
管理中物件に泥棒が入り責任を取らせれた。疑いをかけられた	両者
老朽化により、除却を勧めたが断られ管理もなくなる	両者
空き家から出火 原因不明？　警察、消防署対応に追われる。近隣から管理不十分と批判を受ける	両者
区分：その他	
適正管理基準がない　料金がバラバラ　異業種？参入　誰が管理業者適任？管理業責任とは？	事業者
行政から紹介があるがビジネス化ができない。補助金制度はあるのか？	事業者
雪解けの管理は必要　費用がかかる　新潟ルール確認	事業者
郵便物の管理、転送についての法律根拠	事業者
行政(自治体)とのかかわり方、協力体制	事業者

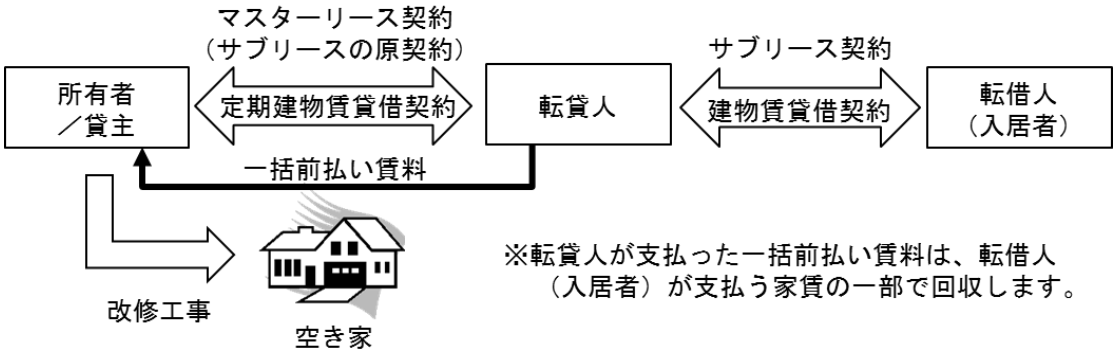
【マニュアル付属資料－Ｆ】

一括前払金による定期借家転貸方式

近年、ストック活用の観点から空き家の利活用が検討されていますが、空き家を活用するためには殆どのケースで改修工事を伴います。通常は、空き家所有者（以下：所有者）がその改修工事を自らの負担で行うのですが、所有者には高齢者が多く、「自ら資金を負担してまで取り組みたくない」、「子供が賛成しない」、「荷物の置き場や処理に困る」、「融資を受けることができない」等の理由で、事業の採算性･有効性に係わらず、事業化に至らない場合が多くあります。

そこで、空き家を活用する場合に、所有者が自費負担で空き家を改修するのではなく、所有者が負担する改修工事費用の軽減、または負担を無くし所有者の事業化への関与を低減、する手法が必要となり、契約期間の賃料の一括前払い（月払いを併用することも有り）により、所有者が改修工事費用を調達する方法が取られるケースが見受けられるようになりました。

図表　一括前払金による定期借家転貸方式イメージ図



所有者が改修工事費の負担を拒むケースでは、借主が所有者に代わって改修工事費を負担することが一般的です。しかし「不動産の所有者は、その不動産に従として付合した物の所有権を取得する（民法 242 条)」ことから、借主が自費で建物の改修工事を行なった場合、建物の本体部分（建物の主要構造部［壁、柱、梁、床、屋根、階段（建築基準法 2 条 5 号)］や基礎、間仕切り用の壁、間柱、窓、内装仕上げ、設備、等）はもとより、建物と分離することが困難、あるいは取り外しに多額の費用がかかるような附属設備について、その所有権

は建物の所有者に帰属します。空き家を賃貸活用する場合、通常、老朽化した建物の改修や、賃貸活用のために必要な間取り変更、設備の更新･新設、内装仕上げ、等を行う必要がありますので、法的には誰が改修工事を行ったとしても、所有者が改修工事部分の所有権を得ることになってしまいます。（注：ここでは、改修工事の対象として戸建て住宅を想定しており、スケルトン住宅のインフィル、原状回復義務のある事業用の店舗内装･設備、等の改修については考慮していません。）

そこで、このような状態にならないように、借主が改修工事費用を負担するのではなく、賃貸借契約による賃料の前払いによって権利の整合性が図られています。

なお、前払賃料は、文字通り目的物使用収益の対価である賃料の前払い分であるため、建物賃貸借契約における一括前払賃料の課税関係については、一定の要件を満たすことによって、その一時金は前払賃料（貸主にとっては前受賃料）として処理することが可能になります。